

Cuijk Centrum, Mariaplein

Gemeente Cuijk

Vastgesteld



Cuijk Centrum, Mariaplein

Gemeente Cuijk

Vastgesteld

Identificatienummer:	NL.IMRO.1684.07Bpmariaplein-VA01
Rapportnummer BRO:	211x07109
Datum:	15 december 2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. Joris-Jan Oosterhout
Projectteam BRO:	Dhr. drs. M.S. Zonnenberg
Voorontwerp:	25 april 2013
Ontwerp:	29 april 2014
Vaststelling:	15 december 2014
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, Cuijk, Zwaanstraat, Mariaplein, woningbouw
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 4

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

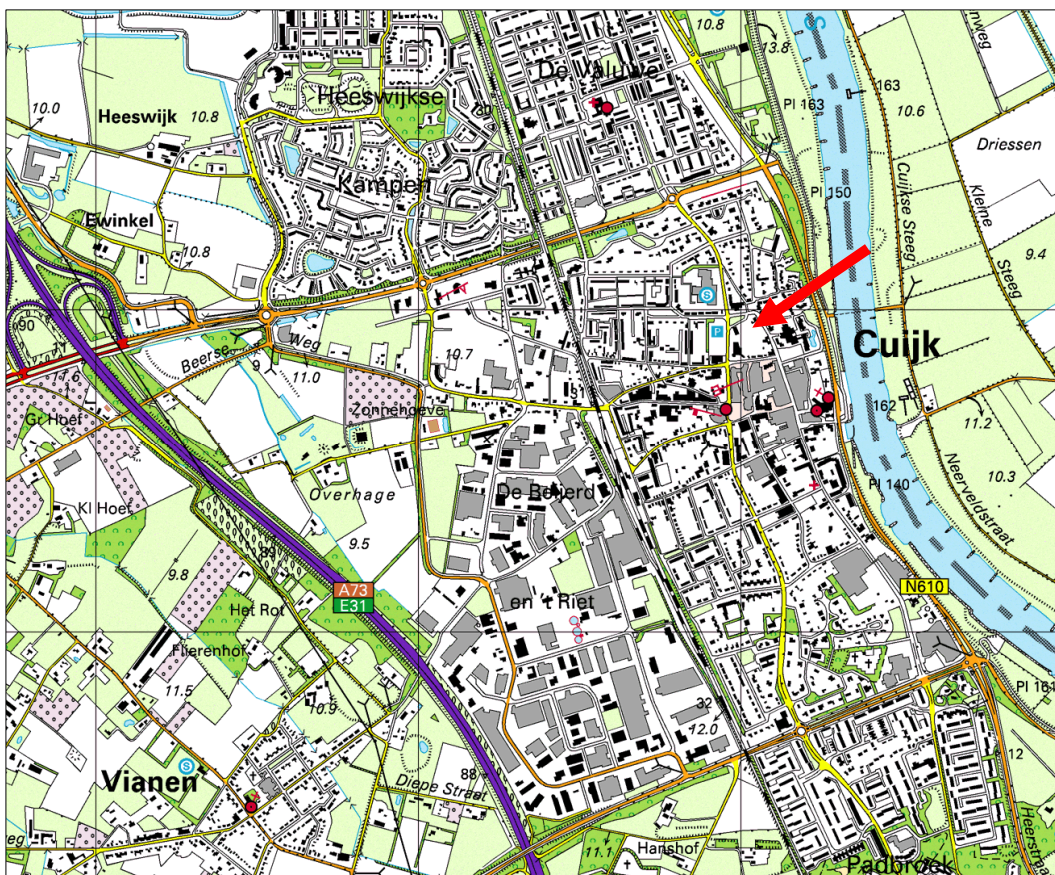
Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel planherziening	3
1.2 Situering en begrenzing plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
2. HUIDIGE SITUATIE	7
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Toekomstige ontwikkeling	9
3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten	11
4. BELEIDSKADER	13
4.1 Rijksbeleid	13
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
4.1.2 AMVB Ruimte	14
4.1.3 Hoogwaterbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014	16
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	17
4.3 Regionaal beleid	19
4.3.1 Regionale OntwikkelingsStrategie Wonen (2005)	19
4.3.2 Woningbouwmarktstrategie Land van Cuijk	20
4.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen	21
4.4 Gemeentelijk beleid	21
4.4.1 Centrumvisie Cuijk	21
4.4.2 Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005-2015 (2005)	22
4.4.3 Bomennota	22
5. UITVOERINGSASPECTEN	25
5.1 Geluidhinder wegverkeerslawaai	25
5.2 Luchtkwaliteit	25
5.3 Externe veiligheid	27
5.4 Bedrijven en milieuzonering	31

5.5 Bodemkwaliteit	35
5.6 Natuur en landschap	37
5.7 Flora en fauna	37
5.8 Waterhuishouding	39
5.9 Archeologie	44
5.10 Beeldbepalende en monumentale panden	46
5.11 Leidingen en infrastructuur	46
5.12 Verkeersaspecten	47
5.13 Economische uitvoerbaarheid	48
6. JURIDISCHE VERANTWOORDING	49
6.1 Algemeen	49
6.2 Toelichting op de verbeelding	49
6.3 Toelichting op de regels	49
7. PROCEDURE	51
7.1 Bestemmingsplanprocedure	51
7.2 Inspraak en overleg	52
7.3 Zienswijzen	52
BIJLAGEN	53
Bijlage 1: Verkenkend natuurwaardenonderzoek	
Bijlage 2: HNO-tool berekeningen	
Bijlage 3: Parkeernormen	
Bijlage 4: Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure	
Bijlage 5: Vaststellingsbesluit	
Onderzoeksrapporten	
<ul style="list-style-type: none"> • Archeodienst BV, <i>Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase: Vorstendom 11 te Cuijk</i>, 15-11-12; • Econsultancy bv, <i>Verkenkend bodemonderzoek Vorstendom 11 te Cuijk, gemeente Cuijk</i>, 15 juni 2007; • Öko Care, <i>Verkenkend Bodemonderzoek voor de locatie Vorstendom 11 / Mariaplein te Cuijk</i>, 31 januari 2013. 	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel planherziening

Het voornemen bestaat om op de locatie aan de Zwaanstraat en het Mariaplein in het centrum van Cuijk, nieuwbouw te realiseren in de vorm drie appartementengebouwen met bijbehorende parkeervoorzieningen en bergingen. Op basis van het momenteel vigerende bestemmingplan "Cuijk Centrum" uit 2012 is de ontwikkeling als geheel echter niet direct in mogelijk.



Topgrafische kaart met globale locatieaanduiding van het plangebied.

De gemeente Cuijk heeft aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het initiatief. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuwe juridisch-planologische regeling te worden opgesteld. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

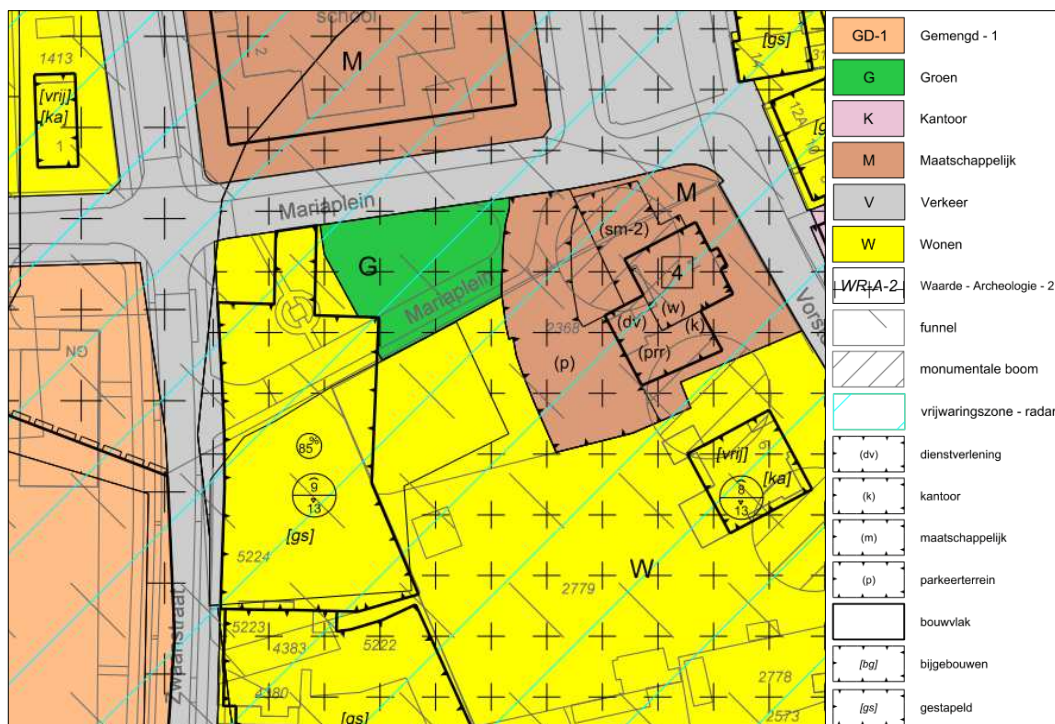
Het plangebied is gelegen op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat in het noordoosten van het centrum van Cuijk, binnen een deel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie G, nummers 2368, 3151 en 5224. In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Aan de noordzijde van het Mariaplein zijn sportcentrum De Kwel en een fysiotherapiepraktijk gelegen. Aan de westzijde van de Zwaanstraat is een parkeerterrein gelegen.



Luchtfoto plangebied en omgeving.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum', zoals dat is vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk op 10 september 2012. Voor het grootste deel van het plangebied geldt de bestemming 'Wonen' en voor een klein deel geldt de bestemming 'Groen'. Binnen de bestemming 'Groen' is woningbouw niet toegestaan. Verder valt de geprojecteerde bebouwing binnen de bestemming 'Wonen' voor een deel buiten het bouwvlak, waardoor de gewenste ontwikkeling als geheel op basis van het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' niet mogelijk is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'.

1.4 Leeswijzer

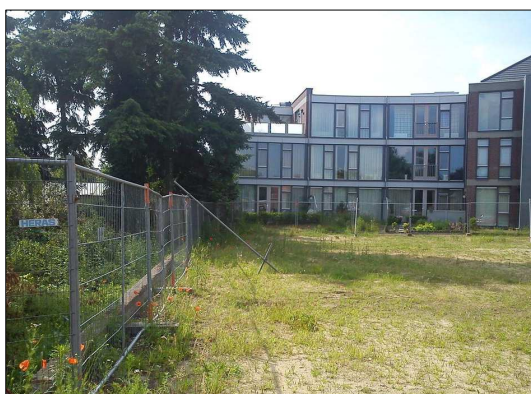
In het volgende hoofdstuk wordt de huidige situatie verwoord. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 de voorgenomen ontwikkeling aan bod. In hoofdstuk 4 worden de uitgangspunten verwoord uit het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, die betrekking hebben op de onderhavige bestemmingswijziging. In hoofdstuk 5 volgt de toetsing van de milieu- en overige onderzoeksaspecten op deze locatie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de juridische verantwoording. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op de resultaten van de inspraak, het vooroverleg en de terinzagelegging.

2. HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is gelegen op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat in het noordoosten van het centrum van Cuijk, binnen een deel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie G, nummers 2368, 3151 en 5224. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en braakliggend, zoals op de onderstaande foto's te zien is.



Impressie van het momenteel braakliggende plangebied.



Zicht op de Marialaan aan de noordzijde van het plangebied, met het plangebied aan de linkerzijde.



Zicht op de bestaande bebouwing aan de zuidkant van het plangebied, met op de voorgrond het braakliggende plangebied.

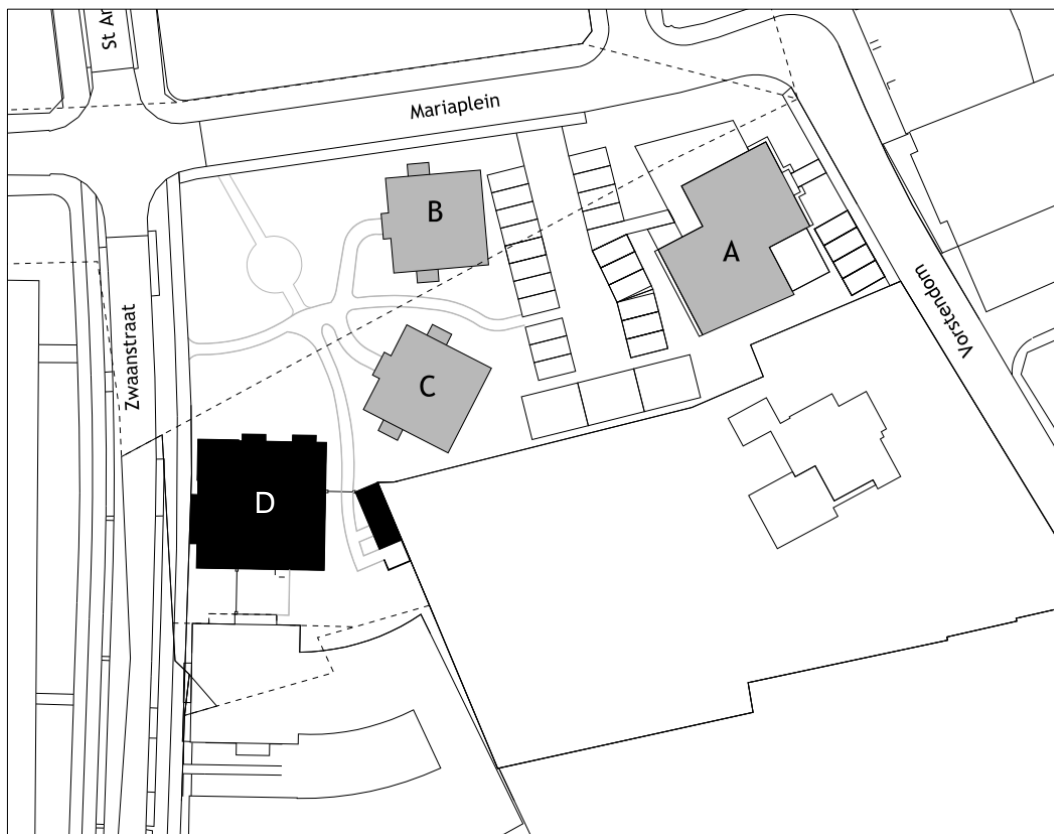
In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen gelegen. Aan de noordzijde van het Mariaplein zijn sportcentrum De Kwel en een fysiotherapiepraktijk gelegen. Aan de westzijde van de Zwaanstraat is een parkeerterrein gelegen. Aan de zuidkant is het eind 2008 opgeleverde appartementencomplex De Palatijn gelegen.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Toekomstige ontwikkeling

In de toekomstige situatie is bebouwing voorzien in de vorm van drie appartementenblokken. Voor appartementenblok B en C, zoals weergegeven op de onderstaande afbeelding, geldt dat er maximaal 6 appartementen gerealiseerd zullen worden. De appartementenblokken bestaan uit twee bouwlagen, afgedekt met een kap. De maximale goot- en nokhoogte van de bebouwing bedraagt respectievelijk 7,00 en 10,00 meter.

Voor appartementenblok D geldt dat er maximaal 16 appartementen gerealiseerd zullen worden. De appartementenblokken bestaan uit drie bouwlagen, afgedekt met een kap. De maximale goot- en nokhoogte van de bebouwing bedraagt respectievelijk 9,00 en 13,00 meter. Bij blok D zal daarnaast op de noordwestelijke hoek sprake zijn van een maximale goot- en bouwhoogte van 13 meter.



Situatieschets (impressie) toekomstige situatie.

Binnen het plangebied zijn verder een drietal bergingen voorzien, waarvan twee behorende bij de blokken B en C die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan en één behorende bij Blok A aan de Vorstendom, welke reeds juridisch-planologisch geregeld is in het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. De bergingen voor blok D zullen worden opgenomen in het hoofdgebouw.

Ten behoeve van de ontwikkeling van de blokken A, B en C, zijn in totaal 22 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 aan de zijde van de Vorstendom en 18 op de nieuw aan te leggen parkeerterrein, dat zal worden ontsloten via het Mariaplein. Voor blok D zullen buiten het plangebied parkeerplaatsen worden aangelegd of bestaande parkeerplaatsen in gebruik worden gegeven na een afdracht in het parkeerfonds van de gemeente Cuijk. Het parkeren voor bezoekers wordt in het openbaar gebied in de directe omgeving opgevangen.



Gevelaanzichten (impressie) van de appartementenblokken B en C.



Gevelaanzichten (impressie) van appartementenblok D.

3.2 Ruimtelijke en stedenbouwkundige effecten

Met de gewenste realisatie van de nieuwbouw wijzigt het gebruik van het plangebied. In de huidige situatie is het plangebied deels reeds bestemd voor woondoel-einden. Dit zal met de voorgenumen nieuwbouw niet wijzigen. Wel valt de bebouwing voor een deel buiten het bouwvlak zoals dat in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen.

Hier staat tegenover dat het deel op de hoek van de Zwaanstraat en het Mariaplein, dat in de huidige situatie de bestemming 'Wonen' heeft, de bestemming 'Groen' zal krijgen, waarbij de Mariakapel ter plaatse behouden zal blijven.

Het omliggende gebied wordt gevormd door bebouwing met hoofdzakelijk een woonfunctie, zoals het appartementencomplex De Palatijn aan de zuidkant van het plangebied. Aan de noordzijde van het Mariaplein zijn maatschappelijke functies gevestigd en direct aan de oostzijde van het plangebied, aan de Vorstendom 11, wordt nieuwbouw gerealiseerd in de vorm van appartementen op de verdieping, met maatschappelijke functies op de begane grond. Gezien de ligging te midden van reeds bestaande woningen en maatschappelijke functies, past de geprojecteerde woonfunctie goed in de omgeving. Door de ontwikkeling van een moderne en duurzaam gebouw, dat qua ontwerp goed in de omgeving past, wordt verder een nieuwe kwaliteitsimpuls gegeven aan het gebied en aan het straatbeeld.

Qua hoogte van de bebouwing wordt overwegend aangesloten bij de bebouwing in de omgeving. Qua situering is sprake van een zorgvuldige inpassing, waarbij aan de gronden op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat de woningen een groenbestemming wordt toegekend om het groene karakter te waarborgen. Hiermee blijft de totale hoeveelheid groen binnen het plangebied ongeveer gelijk. Hierdoor kan gesteld worden dat sprake is van een zorgvuldige inpassing van de bebouwing met positieve stedenbouwkundige effecten.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de te realiseren bebouwing, zowel in functioneel, ruimtelijk als stedenbouwkundig opzicht, past in de omgeving en dat er vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig opzicht geen bezwaren bestaan.

4. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk gaat in op het voor het project van toepassing zijnde beleidskader. Het beleidskader wordt gevormd door het rijksbeleid (paragraaf 4.1), het provinciaal beleid (paragraaf 4.2), het regionaal beleid (paragraaf 4.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 4.4).

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Het Rijk zet zich voor wat betreft het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. In de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Bij de realisatie van het voorliggende initiatief is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat geen nationale belangen in het spel zijn.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Het doel is een goede ruimtelijke ordening te bereiken door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden en daarnaast

ondersteunt het gemeente en provincie in de vraaggerichte programmering van hun grondgebied. Dat betekent dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting.

Vraaggerichte programmering en realisering van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beiden te bereiken is daarom de kaderstellende ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd.

Er dient sprake te zijn van een regionale behoefte, die bij voorkeur binnen het bestaande stedelijk gebied van de regio kan worden voorzien. Dit door bijvoorbeeld benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins.

Afweging

In het voorliggende geval is sprake van herstructurering binnen bestaand stedelijk gebied, waarbij woningen worden ontwikkeld die passen binnen de kaders van het regionale woningbouwprogramma. Het initiatief voldoet kortom aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking en is ook niet in strijd met de nationale belangen zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het besluit is op 30 december 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in bestemmingsplannen. De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijkswaardewegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (EHS), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied.

Deze onderwerpen hebben geen betrekking op het gestelde in dit bestemmingsplan.

4.1.3 Hoogwaterbeleid

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. In deze wet zijn een achttal wetten samengevoegd tot één wet, waaronder de 'natte' delen van de Wet

beheer rijkswaterstaatwerken (Wbr). Het op de Wbr gebaseerde Besluit Rijkswaterwerken is met de wetswijziging opgegaan in het Waterbesluit.



Uitsnede kaart behorende bij de Waterregeling.

Het Waterbesluit is de uitwerking bij algemene maatregel van bestuur van bepalingen van de Waterwet. De Waterregeling is de uitwerking bij ministeriële regeling van bepalingen van de Waterwet en het Waterbesluit. De Waterwet, het Waterbesluit en de Waterregeling zijn het resultaat van de in 2004 aangekondigde integratie van waterwetgeving.

Op 22 december 2009 is de Beleidslijn grote rivieren (die haar grondslag heeft in het Besluit Rijkswaterwerken) opgegaan in het Waterbesluit. De beleidslijn is met inwerking-treding van het Waterbesluit dus niet komen te vervallen.

Wat betreft de oppervlaktewaterlichamen geeft het Waterbesluit een grondslag om de grenzen hiervan in de Waterregeling vast te leggen en een grondslag voor de grenzen van de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij het Waterbesluit en de Waterregeling, blijkt dat het plangebied gelegen is buiten het deel van de Maas waarop het 'Waterstaatkundig

beheer' van toepassing is. Tevens is het plangebied niet gelegen binnen de gebieden die zijn vrijgesteld van de vergunningplicht voor het gebruik van waterstaatswerken.

Uit de kaarten behorende bij de Beleidslijn grote rivieren, blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het stroomvoerend of bergend regime. Het plangebied is eveneens niet gelegen het binnen het gedeelte van het rivierbed waar paragraaf 6 van hoofdstuk 6 van het Waterbesluit niet van toepassing is (artikel 6.16 van het Waterbesluit).

Vanuit de Waterwet, Waterregeling en het Waterbesluit bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening van de in 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op landelijk en provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De provincie geeft in de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Om het aansnijden van nieuwe ruimte in directe samenhang te bezien met de mogelijkheden voor inbreiden en herstructurering, heeft het Rijk de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De provincie gebruikt deze ladder voor haar afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik.

Afweging structuurvisie ruimtelijke ordening

Het plangebied ligt binnen een kern in het landelijk gebied, namelijk de kern Cuijk. In het voorliggende geval is sprake van een inbreidingslocatie in het centrum van Cuijk, waarbij de ruimte binnen het bestaande bebouwde gebied zo optimaal mogelijk benut wordt. De ontwikkeling is dan ook in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar intensivering en concentratie van verstedelijking.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

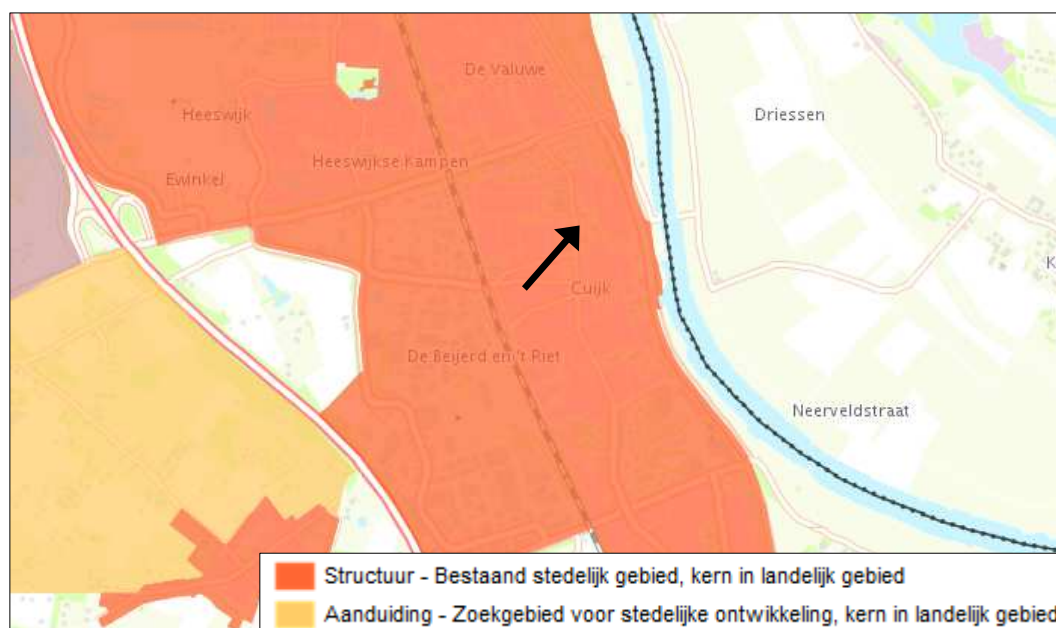
Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaart kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Verordening ruimte zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines.

De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de Structuurvisie ruimtelijke ordening, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de zoekgebieden voor verstedelijking. De begrenzingen van de stedelijke

en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor verstedelijking en de ecologische hoofdstructuur (EHS) begrensd.

Het plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied' en meer specifiek als 'kern in landelijk gebied'.



Uitsnede kaart 'Stedelijke ontwikkeling', uit de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

Bron: website provincie Noord-Brabant (www.brabant.nl).

In artikel 4.2 'Stedelijke ontwikkeling' is aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling, uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

In artikel 4.3 'Nieuwbouw van woningen' is het volgende opgenomen:

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Aangezien in het voorliggende geval sprake is van ligging binnen bestaand stedelijk gebied en van woningen die passen binnen de regionale woningbouwafspraken (zie paragraaf 4.3), wordt voldaan aan het gestelde in de Verordening ruimte 2014.

Uit de kaart 'Natuur en landschap' blijkt dat plangebied niet is gelegen binnen een gebied met een bijzondere aanduiding. Wel zijn er in de ruimere omgeving enkele gebieden/ stroken aangeduid als 'Ecologische Hoofdstructuur'. Met de herontwikkeling van het plangebied wordt hierop echter geen invloed uitgeoefend.

Volgens de kaart 'Waterberging ligt het plangebied niet binnen een 'waterbergingsgebied' of een 'reserveringsgebied waterberging'. Vanuit de kaart 'Water' bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Ook op de kaarten 'Cultuurhistorie' en 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' zijn voor het plangebied en de omgeving geen bijzondere aanduidingen opgenomen.

Conclusie provinciaal beleid

Het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, zoals aangegeven in de provinciale beleidsdocumenten. Er wordt voldaan aan de beleidslijnen voor de kernen in het landelijk gebied en aan de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking. De ontwikkeling vindt namelijk plaats binnen bestaand stedelijk gebied. De beschikbare ruimte wordt feitelijk zo optimaal mogelijk herbenut. De ontwikkeling is dan ook volledig in lijn met het door de provincie voorgestane streven naar intensivering en concentratie van verstedelijking.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale OntwikkelingsStrategie Wonen (2005)

Als uitvloeisel van het Uitwerkingsplan Landelijke regio 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 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.

In de actualisatie van 2009 is op de volgende punten nadruk gelegd:

- maak (meer) plannen 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.

Qua aantallen past de geplande woningbouw binnen de kaders van de ROSW. Tevens wordt aangesloten bij het streven naar goedkope woningen. De voorziene woningen in de vorm van appartementen bevinden zich namelijk in het goedkopere segment.

4.3.2 Woningbouwmarktstrategie Land van Cuijk

Het woningbouwbeleid voor Cuijk is vastgelegd in de regionale 'Woningmarktstrategie Land van Cuijk'. In de woningmarktstrategie wordt aangegeven dat de opgave voor de woningmarkt tweeledig is:

- Op korte termijn vlottrekken van de woningmarkt;
- Op langere termijn faciliteren van de duurzame vraag: zorg dragen voor voldoende woningen in aantallen en kwaliteit.

Het vlottrekken van de woningmarkt willen de gemeenten in het Land van Cuijk realiseren door:

- Grondwaardebeleid in te zetten als sturingsmechanisme;
- Koper en verkoper zo optimaal mogelijk te faciliteren;
- De gerichte vraag te faciliteren door te richten op een beperkt aantal, kleinere (deel)projecten met een acuut gewenst programma;
- Het instrumentarium af te stemmen en te monitoren op efficiency en doelmatigheid.

Voor het faciliteren van de duurzame vraag zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- De provinciale prognose vormt nadrukkelijk de bovengrens;
- Gemeenten streven naar een woningbouwportefeuille overeenkomstig de provinciale prognose;
- Gemeenten gaan financieel uit van realisatie maximaal gelijk aan de prognose minus lange afstand migratie;
- Gemeenten gaan vraag faciliteren door in te zetten op acuut/flexibel invulbare locaties en kennis, kunde, competenties en capaciteiten te delen;
- De gemeenten hanteren de harde plancapaciteit als een indicator: uitgangspunt is bouwen binnen prognose;
- De gemeenten beschouwen de regionale kwantitatieve woningbouwafspraken voor de regio als geheel als plafond en zijn bereid in voorkomende gevallen elkaar tijdelijk te faciliteren in de realisatie van een lokale woningbehoefte;
- Gemeenten zetten nadrukkelijk in op de bestaande voorraad, met als afwegingsladder: aanpassen – herstructureren – toevoegen;

- De corporaties dragen zorg voor voldoende betaalbare nultreden huurwoningen in de kernen;
- Duurzame aanpassing van de bestaande woningvoorraad is primair de eigen verantwoordelijkheid van de eigenaar;
- Toevoegingen aan de woningvoorraad worden zoveel mogelijk als ouderengeschikt of -aanpasbaar uitgevoerd;
- Regionale stimuleringsregeling: de gemeenten gaan samenwerken in het faciliteren van de aanpak van bestaande voorraad;
- Toevoeging van voldoende intramurale plaatsen is een gedeelde verantwoordelijkheid van de zorgverlener, corporaties, marktpartijen en de gemeenten;
- De gemeenten en de corporaties stemmen de gewenste (totale) lokale voorraad aan sociale huur en goedkopere koopwoningen onderling af;
- Gemeenten gaan in het kader van optimale flexibiliteit samen met marktpartijen en corporaties op termijn samen de mogelijkheden onderzoeken naar uitwisselbaarheid van (duurdere) koop en huur.

Met de voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied worden de bovenstaande uitgangspunten in acht genomen. Zo passen de woningen onder meer binnen de regionale woningbouwkaders.

4.3.3 Convenant Duurzaam Bouwen

Op 22 januari 2009 heeft de gemeente Cuijk het convenant Duurzaam Bouwen ondertekend. Het regionaal convenant 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. De in dit convenant gemaakte afspraken worden voor zover mogelijk toegepast bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Centrumvisie Cuijk

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

Voor het bebouwde gebied is in de centrumvisie onder meer aangegeven dat in de kern altijd een combinatie wonen met bedrijfsruimte op de begane grond mogelijk is en dat de overige deelgebieden hoofdzakelijk bedoeld zijn voor wonen. Het plan-

gebied is gelegen in een 'tuinwijk' direct aansluitend op de kern. Het plangebied is dus bij uitstek bedoeld voor wonen. De gewenste ontwikkeling past kortom binnen de uitgangspunten zoals deze voor het betreffende gebied zijn neergelegd in de ruimtelijke beleidsvisie voor het centrum van Cuijk.

4.4.2 Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005-2015 (2005)

Op 4 juli 2005 heeft de gemeenteraad het woningbouwprogramma 2005-2015 vastgesteld. Praktisch gezien ging het om een overzicht van woningbouwprojecten en woningbouwplannen die waren geselecteerd uit de vele projecten en plannen die er waren. Bij de selectie is onder meer rekening gehouden met de 'Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk 2002', gebaseerd op een volkshuisvestingsonderzoek van Companen. De conclusie was onder andere dat tot 2015 er een ambitie was van ruim 2.500 woningen. In 2010 zou worden bezien of het woningbouwprogramma geactualiseerd zou moeten worden.

Gelet op de economische crisis en het effect daarvan op de woningmarkt en woningbouwontwikkelingen, heeft de gemeenteraad op 19 december 2011 het woningbouwprogramma geactualiseerd. Op 18 mei 2011 heeft Companen het rapport 'Actualisering woningbouwprogramma' aangeboden.

Op basis van het rapport is het meerjarenwoningbouwprogramma geactualiseerd voor de periode 2012-2027. De belangrijkste conclusie is dat een groot aantal woningen rekenkundig dient te worden geschrapt, omdat er geen behoefte is vastgesteld. In totaal worden op meerdere locaties 461 woningen rekenkundig geschrapt. Een groot deel van deze woningen was geprojecteerd binnen het plangebied van "Cuijk Centrum". De geplande woningen die resterende, 1.291 tot 2027, zijn vastgesteld als het basiswoningbouwprogramma. In dit programma wordt op hoofdlijnen weergegeven hoeveel, wanneer en in welk gebied gebouwd zou mogen worden. In het gebied 'Cuijk Centrum en overig' mogen 418 woningen worden gebouwd tot 2027.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toename van maximaal 28 woningen. Deze woningen passen binnen het nog resterende woningbouwprogramma voor het gebied 'Cuijk centrum en overig'.

4.4.3 Bomennota

In 2008 heeft de gemeente Cuijk de monumentale bomennota 2009-2019 'Bomen verdienen bescherming' opgesteld. Het doel van de nota bestaat uit:

- Het vaststellen van beleidsuitgangspunten voor het opstellen van een monumentale bomenlijst;
- het voorkomen van het verstoren van de groeimogelijkheden van de boom, door ondergrondse of bovengrondse activiteiten;

- het tegengaan van ontwikkelingen die de standplaats van deze boom nadelig beïnvloeden.

Daarnaast wil de gemeente de ontwikkeling van een duurzame, vitale en herkenbare boombeplanting in de gemeente stimuleren.

De bescherming van de bomen vindt plaats door:

- het opstellen van een monumentale bomenlijst;
- het opnemen van de monumentale bomen in bestemmingsplannen;
- het naast de monumentale bomen tevens vastleggen van belangrijke boomstructuren en plekken.

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele (potentieel) monumentale bomen gesitueerd. Deze bomen blijven behouden en de verdere bescherming van de bomen is op basis van de monumentale bomennota verankerd in het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. Binnen het plangebied zelf is een klein deel van een (potentieel) monumentale boom aanwezig, die ook als zodanig is aangeduid.

5. UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Geluidhinder wegverkeerslawaaï

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelige objecten zoals woningen, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/u geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Het plangebied is gelegen in een 30 km/h gebied en is verder ook niet gelegen binnen de geluidszone van onderzoeksplichtige (spoor)wegen in het kader van de Wet geluidhinder. In het kader van de Wet geluidhinder is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek naar de mogelijke geluidsbelasting op geluidgevoelige objecten als gevolg van wegverkeerslawaaï en railverkeerslawaaï dus niet noodzakelijk.

Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling. Wel zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond moeten worden dat kan worden voldaan aan de binnenwaarden.

5.2 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM (artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM);
- b. op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Volgens de Regeling Niet in Betekenende Mate zijn woningbouwlocaties in geval van één ontsluitingsweg van netto 1.500 woningen en bij twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling van netto 3.000 woningen vrijgesteld van een nadere toets.

Bij de voorgenomen ontwikkeling is sprake van een beperkt aantal woningen, ruimschoots beneden de NIBM-grens van 1.500 woningen. Er kan dan ook gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Achtergrondwaarden

Voor de volledigheid is in het kader van een goede ruimtelijke ordening, tevens bekeken of de kwaliteit van de lucht ter plaatse goed genoeg is voor de realisatie van de gewenste herontwikkeling. Op de website van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) is de concentratie PM₁₀ ter plaatse 22-26 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 15-25 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde

eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende voor de realisatie van de nieuwe functies. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren. Ook in de toekomst zal de gekozen locatie dus niet bezwaarlijk zijn in het kader van de luchtkwaliteit.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Tevens kan op basis van de grootschalige concentratiekaarten van het Planbureau voor de Leefomgeving worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit naar verwachting geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Een nader onderzoek naar luchtkwaliteitsaspecten is dan ook niet noodzakelijk.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven of transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), welke 27 oktober 2004 van kracht is geworden. Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, welke op 4 augustus 2004 in de staatscourant is gepubliceerd. De laatste wijziging is in werking getreden op 1 januari 2010.

Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt sinds jaar en dag plaats via het spoor, over de weg en het water. Knelpunt hierbij is dat er geen plafond bestaat voor de omvang en samenstelling van dit vervoer. Theoretisch kan het vervoer ongelimiteerd toenemen, met dan eveneens ongelimiteerde gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De overheid is voornemens een zogeheten Basisnet vast te stellen met routes die worden aangewezen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het beleid achter het landelijke Basisnet is dat een plafond vastgesteld wordt voor dit vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook worden randvoorwaarden aan de ruimtelijke ordening gesteld. Het Basisnet voor weg is definitief aangeboden in de kamer en daarom deels gepubliceerd in de Circulaire Risiconormering vervoer van gevaarlijke stoffen. Deze wijziging is van kracht.

Het nieuwe externe veiligheidsbeleid inzake transportleidingen (AMvB Buisleidingen) is in werking getreden op 1 januari 2011, waarbij de bestaande circulaire zijn

komen te vervallen. In het handboek 'Buisleiding in bestemmingsplannen' is aangegeven hoe om dient te worden gegaan met buisleidingen in bestemmingsplannen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

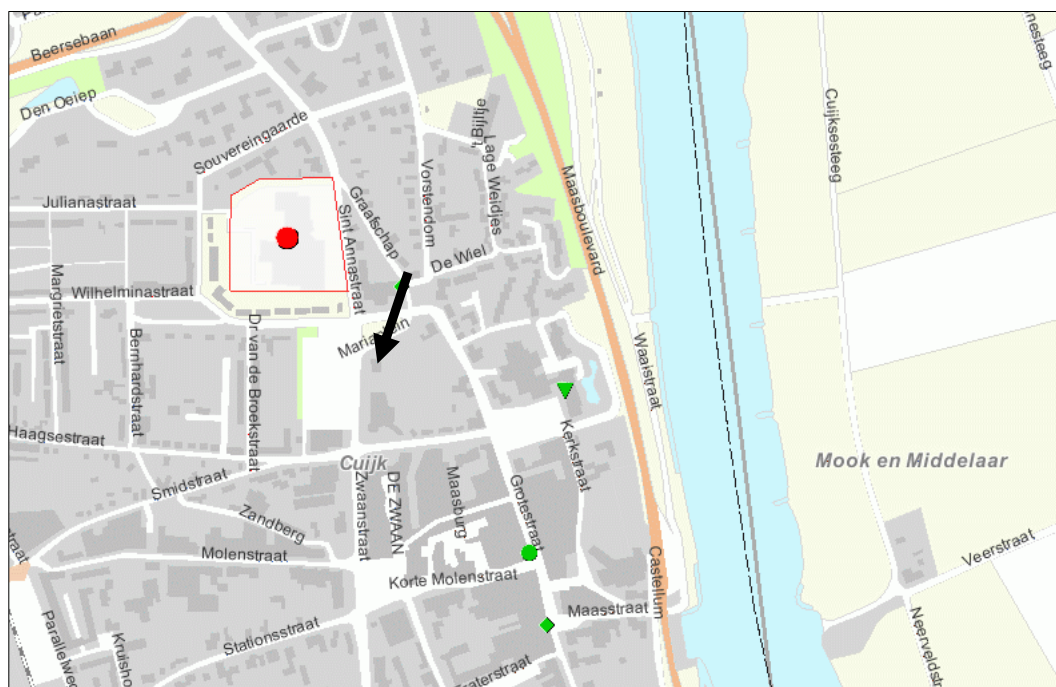
(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1.500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants. Binnen het plangebied worden kwetsbare objecten mogelijk gemaakt in de vorm van woningen.

Risicovolle activiteiten

Binnen het plangebied en de directe omgeving komen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de Risicokaart bevindt de meest nabij gelegen risicovolle inrichting zich ten noordwesten van het plangebied. Het betreft hier 'Sportcentrum De Kwel', gelegen aan de Sint Annastraat 1. Bij het sportcentrum is een tank met een capaciteit van 1.500 liter aanwezig waarin chloorbleekloog wordt opgeslagen. Het plaatsgebonden risico is begrensd op de

terreingrens van het sportcentrum. Verder geldt dat het sportcentrum geen inrichting in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is. Er is dan ook geen sprake van een invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord dient te worden. De ligging ten opzichte van het sportcentrum vormt kortom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



Uitsnede risicokaart van de provincie Noord-Brabant, voor het plangebied en de omgeving.

Risicovolle transportassen

Spoor

Volgens de 'Risicoatlas Spoor, Vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan' vindt over de spoorlijn Nijmegen – Venlo geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. Vanuit de ligging ten opzichte van de spoorlijn bestaan dan ook geen belemmeringen.

Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Het plangebied is niet gelegen binnen 200 meter van doorgaande routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals de A73 en provinciale weg). Zowel het plaatsgebonden risico als groepsrisico vormen dus geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Buisleidingen

Binnen het plangebied en de directe omgeving van het plangebied zijn op basis van de kaarten van de Gasunie, de risicokaart en het vigerende bestemmingsplan, geen (ondergrondse) leidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Water

De meest nabij gelegen route voor transport van gevaarlijke stoffen over het water betreft de Maas, welke is gelegen op een afstand van circa 275 meter ten oosten van het plangebied.

Op basis van het 'Definitief ontwerp Basisnet Water' blijkt dat over de Maas vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De Maas ter hoogte van Cuijk behoort tot de categorie 'binnenvaart met frequent vervoer van gevaarlijke stoffen' (de zogeheten 'zwarte' categorie). Dit zijn alle verbindingen tussen chemische clusters, met achterland en noord-zuid verbindingen. Dit zijn tevens vaarwegen waar regelmatig vervoer van brandbare vloeistoffen plaatsvindt.

De plaatsgebonden risicocontour komt volgens 'Definitief ontwerp Basisnet Water' bij de zogeheten 'zwarte routes' naar verwachting niet verder dan de oevers. Hieruit kan worden afgeleid dat het plangebied dus buiten de plaatsgebonden risicocontour gelegen is.

Voor wat betreft plasbrandaandachtsgebieden geldt dat bij vrijstromende rivieren de begrenzing van de vaarweg gedefinieerd wordt als de 'oeverlijnen'. Deze hebben een overschrijdingsfrequentie van circa 50 dagen per jaar. Buiten de oeverlijnen geldt 25 meter plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 25 meter buiten de oeverlijn en dus buiten het plasbrandaandachtsgebied.

Voor wat betreft het groepsrisico geldt dat bij de zogeheten 'zwarte vaarwegen' in principe een verantwoording nodig is. Bij een bevolkingsdichtheid beneden de 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig is een berekening van het groepsrisico echter niet verplicht. Proefberekeningen hebben namelijk aangetoond dat in die gevallen het groepsrisico beneden 0,1 x de oriënterende waarde ligt. De bevolkingsdichtheid van Cuijk bedraagt ongeveer 2.730 inwoners per km² en is daarmee hoger dan de genoemde 1.500 personen per hectare dubbelzijdig en 2.250 personen per hectare enkelzijdig. Aangezien het plangebied echter gelegen is op circa 275 meter van de oever van de Maas, kan ervan uit worden gegaan dat er geen sprake zal zijn van een significante invloed op het groepsrisico. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar externe veiligheidsaspecten in het kader van de ligging ten opzichte van de Maas kan dan ook achterwege blijven.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.¹

Scheiding van functies versus functiemenging

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies met behulp van milieuzonering is in de omgeving van sterk milieubelastende activiteiten zonder meer noodzakelijk. Een vergaande scheiding van functies kan echter ook leiden tot inefficiënt ruimtegebruik en een verlies aan ruimtelijke kwaliteit. Een gemengd gebied met een mix van wonen en werken, winkels en horeca stimuleert een levendig straatbeeld, een hogere sociale veiligheid en extra draagvlak voor voorzieningen. Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik verdient het de voorkeur om functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Richtafstandenlijsten

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-publicatie. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

¹ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in bijlage 1 van de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied, dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. De richtafstanden uit bijlage 1 van de VNG-publicatie gelden ten opzichte van een rustige woonwijk. De afstanden kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van omgevingstype gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De richtafstanden **ten opzichte van** de omgevingstypen rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied gaan uit van het principe van functiescheiding.

Binnen gemengde gebieden – hier aangeduid als gebieden met functiemenging – heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

Gemengd gebied versus gebied met functiemenging

In de VNG-publicatie wordt het begrip 'gemengd gebied' gebruikt om richtafstanden aan te geven tussen een bedrijventerrein of bedrijfslocatie en een gebied met een variatie aan functies (zoals wonen, horeca, kleine bedrijvigheid). Het begrip 'gebied met functiemenging' wordt gebruikt om aan te geven welke functies binnen een gebied met functiemenging onder welke voorwaarden toelaatbaar zijn.

In gebieden met functiemenging wordt niet gewerkt met richtafstanden. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijk relevante milieucategorieën:

- categorie A: activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd;
- categorie B: activiteiten die in een gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden;
- categorie C: de activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij door de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

Voor het toestaan van deze activiteiten gelden de volgende randvoorwaarden:

1. het gaat om kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid;
2. productie en/of laad- en loswerkzaamheden vinden alleen in de dagperiode plaats;
3. de activiteiten (inclusief opslag) vinden hoofdzakelijk inpandig plaats;
4. activiteiten uit categorie C beschikken daarnaast over een goede aansluiting op de hoofdinfrastructuur.

Naast bovengenoemde 4 randvoorwaarden zijn bij de keuze van de activiteiten de volgende criteria gehanteerd:

- voor categorie A gaat het om activiteiten in milieucategorie 1;
- voor categorie B betreft het activiteiten:
 - in categorie 1 voor het aspect gevaar;
 - in maximaal categorie 2 voor de aspecten stof en geur;
 - in maximaal categorie 3.1 voor het aspect geluid;
 - met een index voor verkeer van maximaal 1G (goederen) en 2P (personen);
- voor categorie C gaat het om activiteiten zoals bij categorie B, maar met een index voor verkeer van maximaal 2G (goederen) en 3P (personen).

Op basis van de bovenstaande categorie-indeling, voorwaarden en criteria is in bijlage 4 van de VNG-publicatie een voorbeeld van een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging opgenomen.

Toetsing ontwikkelingen binnen het plangebied

Het plangebied is aan te duiden als een gemengd gebied, een gebied met functiemenging. Het plangebied ligt namelijk in het centrum van Cuijk. Zoals hiervoor aangegeven is een centrumgebied aan te merken als een gebied met functiemenging.

Binnen het plangebied worden woningen mogelijk gemaakt. Woningen zijn geen functies die gezoneerd dienen te worden ten opzichte van omliggende milieugevoelige functies.

Wel dient te worden bekeken of er nabij het plangebied bedrijven of inrichtingen zijn gevestigd die milieuhinder kunnen veroorzaken of die met andere woorden van invloed kunnen zijn op het woon- en leefklimaat van de nieuw te realiseren woningen. Op basis van een gebiedsinventarisatie kan worden geconcludeerd dat in de omgeving geen bedrijven zijn gelegen waarvan het milieu-invloedsgebied de voorgenomen ontwikkeling belemmert of waarvoor de geplande bebouwing en functies belemmerend zouden kunnen werken. De aanwezige functies zijn kortom allemaal passend binnen een gemengd gebied.

Vanuit bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en andersom geredeneerd worden bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving niet in hun functioneren beperkt door de realisatie van de woningen.

Radarverstoringsgebied vliegbasis Volkel

Het plangebied valt binnen het obstakelgebied / aanvlieggebied en radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel. Hiervoor geldt dat bouwwerken hoger dan 150 meter + NAP een belemmering vormen het obstakelgebied / aanvlieggebied. Bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied.

Dit bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die qua hoogte een belemmering zouden kunnen vormen voor het obstakelgebied, het aanvlieggebied of het radarverstoringsgebied van vliegbasis Volkel.

Conclusie

Vanuit bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Tevens worden bedrijven en/of inrichtingen in de omgeving niet in hun functioneren beperkt. Op basis van het bovenstaande kan

geconcludeerd worden dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan voor de realisatie van het plan.

5.5 Bodemkwaliteit

Voor de gronden binnen het plangebied zijn enkele bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Econsultancy bv, *Verkennend bodemonderzoek Vorstendom 11 te Cuijk, gemeente Cuijk*, 15 juni 2007;
- Öko Care, *Verkennend Bodemonderzoek voor de locatie Vorstendom 11 / Mariaplein te Cuijk*, 31 januari 2013.

Onderstaand worden de onderzoeksresultaten kort samengevat. Voor meer informatie wordt verwezen naar de volledige onderzoeksrapporten.

Verkennend bodemonderzoek 2007

In 2007 is door Econsultancy BV een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd ter plaatse van perceel kadastraal bekend als sectie A, nummer 2368. Over het algemeen wordt voor een verkennend bodemonderzoek een geldigheidsduur van 5 jaar gehanteerd. De resultaten uit het onderzoek kunnen dus nog als voldoende actueel worden beschouwd.

Uit het bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond binnen het plangebied voornamelijk uit matig siltig, matig fijn zand bestaat. Bovendien is de bovengrond zwak humeus en zwak tot matig grindig. De ondergrond bestaat uit zwak tot matig siltig, matig fijn tot zeer grof zand. Bovendien is de ondergrond zwak tot sterk grindig en plaatselijk zwak humeus. De bovengrond is plaatselijk zwak puinhoudend en zwak houtskoolhoudend. Ter plaatse van boring 8 (0,5 m-mv) is de bovengrond bovendien zwak sintelhoudend. De ondergrond is ter plaatse van boring 1 (0,5 1,0 m /mv) sterk puinhoudend en zwak houtskoolhoudend. Verder zijn er in de ondergrond zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden, die aanleidinggeven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

De bovengrond is licht verontreinigd met koper, kwik, zink, lood en PAK en plaatselijk licht verontreinigd met cadmium. De ondergrond is licht verontreinigd met koper, kwik en lood. Het lood en PAK gehalte bevindt zich bovendien boven de bovengebruikswaarden voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Brabant ten tijde van het onderzoek gehanteerd werden. De gehalten van de overige verontreinigen bevinden zich onder de bodemgebruikswaarden voor bodemgebruiksvorm I (wonen en intensief gebruikt groen), die door de provincie Brabant in 2007 ten tijde van het onderzoek gehanteerd werden.

² Econsultancy bv, *Verkennend bodemonderzoek Vorstendom 11 te Cuijk, gemeente Cuijk*, 15 juni 2007.

In het grondwater zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, niet bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er conform de Wet Bodembescherming géén reden voor een nader onderzoek. Econsultancy stelt verder dat de aangetroffen lichte lood en PAK verontreinigingen mogelijk een milieuhygiënische belemmering kunnen vormen voor een eventuele bestemmingsplanwijziging van de onderzoekslocatie. Er bestaan volgens Econsultancy daarentegen geen milieuhygiënische belemmeringen voor een eventuele Bouwverordening op de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Bouwstoffenbesluit zijn hierop mogelijk van toepassing.

Verkennd bodemonderzoek

In 2013 is door Öko Care een verkennend bodemonderzoek³ uitgevoerd. Op grond van de analyseresultaten van de verzamelde grondmengmonsters, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van deze aanname kan, onder voorbehoud van de resultaten van het aanvullend onderzoek ter plaatse van het plantsoen aan het Mariaplein, worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Geadviseerd wordt aanvullend onderzoek uit te voeren op het plantsoen aan het Mariaplein, zodat vastgesteld kan worden of de verontreiniging met enige metalen en Polycyclische Aromatische Koolwaterstoffen, zoals die in het rapport van het in 2006 door DvL Milieu en Techniek uitgevoerde verkennend bodemonderzoek wordt beschreven, zich uitstrekt tot op het door Öko Care onderzochte deel van het plangebied. Tevens is het van belang te onderzoeken of de hoeveelheid puin onder het plantsoen aan het Mariaplein, die zich in het traject vanaf 1,0 meter onder maaiveld, bevindt, meer dan 50 gewichtsprocenten bedraagt. In dat geval is er geen sprake van bodem en valt het betreffende materiaal, bij een eventuele verwijdering, buiten de richtlijnen van de Wet Bodembescherming.

Conclusie

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken kan worden aangenomen dat, onder voorbehoud van de resultaten van het aanvullend onderzoek ter plaatse van het plantsoen aan het Mariaplein, er geen belemmeringen van milieukundige aard be-

³ Öko Care, Verkennend Bodemonderzoek voor de locatie Vorstendom 11 / Mariaplein te Cuijk, 31 januari 2013

staan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Het aanvullende onderzoek dient voorafgaand aan de te verlenen omgevingsvergunning voor het bouwen uitgevoerd te zijn.

5.6 Natuur en landschap

Het plangebied ligt in het centrum van Cuijk, binnen bestaand bebouwd gebied. Het plangebied heeft dan ook geen bijzondere natuurlijke en/of landschappelijke waarden, zoals ook blijkt uit de kaart 'Natuur en landschap' van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2012.

5.7 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 juni 2012 door een ecooloog van BRO⁴ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op be-

⁴ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

schermde natuurwaarden. Het volledige verslag van het verkennende natuurwaardenonderzoek is als bijlage in deze toelichting opgenomen.

Beschrijving van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van het dorp Cuijk in de gelijknamige gemeente (provincie Noord-Brabant). Het gebied grenst aan de noordzijde direct aan het Mariaplein, in het oosten aan het perceel van de Vorstendom 11 en ten westen aan de Zwaanstraat. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door bestaande appartementencomplexen aan de Zwaanstraat. In het plangebied op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat te Cuijk zullen appartementengebouwen, met bijbehorende parkeerplaatsen, gerealiseerd worden. Het plan voorziet in het behoud van de aanwezige Mariakapel op de hoek van de twee straten, als ook van een deel van het parkje wat er in de huidige situatie gelegen is. Er zijn geen te slopen bebouwingen in het plangebied aanwezig, het voormalig bankgebouw van de ING is inmiddels naar een andere locatie verhuisd.

Conclusie en aanbevelingen

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

In en direct rondom het plangebied zijn wel enkele bomen opgenomen op de monumentale bomenlijst van gemeente Cuijk. De bomen bevinden zich dermate dicht bij het plangebied dat er rekening gehouden dient te worden bij de werkzaamheden, zodat (o.a. de wortels van) deze bomen niet beschadigen, het plan voorziet echter niet in een aantasting van deze bomen. Derhalve kan de ontwikkeling in overeenstemming met het vigerende beleid plaatsvinden.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten.

In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden voor de herontwikkeling buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit

niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

Met inachtneming van bovenbeschreven voorwaarden kan het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland plaatsvinden. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Flora- en faunawet.

5.8 Waterhuishouding

Beleid Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas. Het waterschap heeft beleidsuitgangspunten geformuleerd voor het duurzaam omgaan met water bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beleidsuitgangspunten luiden als volgt.

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk, wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater moet worden geïnfiltreerd in de bodem.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewaterstelsel. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen, dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering – afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (Nationaal waterplan) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden, hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden.

Waterbeheerplan Aa en Maas 2010-2015

Op 21 december 2009 heeft de Provincie Noord-Brabant goedkeuring gegeven aan het Waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas. Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas de komende jaren, vaak in samenwerking met partners, gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. De belangrijkste acties uit het waterbeheerplan zijn:

A. Veilig en bewoonbaar gebied

1. Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
2. De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.

B. Voldoende water

1. De baggerachterstand verder wegwerken.
2. De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
3. Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.

C. Schoon water

1. Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
2. Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
3. De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
4. Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.

D. Natuurlijk water

1. 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
2. 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
3. 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vispassages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
4. Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in de projectlocatie en het beïnvloedingsgebied.

Beleid gemeente Cuijk

De gemeente Cuijk heeft in samenwerking met het Waterschap Aa en Maas, de provincie Noord-Brabant, de waterleidingmaatschappij Brabant Water en de gemeenten van het Land van Cuijk, een integraal waterplan opgesteld, namelijk het 'Waterplan Cuijk'. De aanleiding hiervoor was de omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: "In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, is de nadruk komen te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe)."

Het waterplan heeft de status van kaderstellend beleidsplan. Het plan is hierdoor een parapluplan voor andere gemeentelijke plannen waarin water een rol speelt. Het plan kent echter geen directe planologische doorwerking. De zeven waterdoelen en streefbeelden dienen wel door te werken in ruimtelijke afwegingen. Deze waterdoelen zijn echter nog te weinig concreet om gebiedsspecifieke maatregelen uit te werken. De doelstellingen zijn daarom uitgewerkt als gebiedsspecifieke streefbeelden voor stedelijk-, landelijk-, en natuurlijk gebied.

Voor het stedelijk gebied, waarvan het plangebied deel uitmaakt, is de waterhuishoudkundige functie gericht op wonen en werken. "Het water is aantrekkelijk, helder en schoon. Het (schone) regenwater wordt zoveel mogelijk vastgehouden en ter plaatse hergebruikt, geïnfiltreerd of geborgen. Voor waterberging is voldoende ruimte in of rondom het bebouwde gebied. Er treedt geen afwenteling op.

Nieuwe ontwikkelingen hebben geen nadelige gevolgen voor het watersysteem en verbeteren het watersysteem en de waterketen waar mogelijk. Al het afvalwater wordt gezuiverd en de zuivering zuivert hoofdzakelijk afvalwater. Regenwater wordt in principe in het watersysteem gehouden."

In het waterplan worden de volgende speerpunten genoemd:

- Afstromend regenwater van verhardingen wordt op een verantwoorde wijze verwerkt.
- Het gebruik van chemische (onkruid)bestrijdingsmiddelen, uitloogbare bouwmaterialen, strooizout etc. is geminimaliseerd.
- De waterbeleving is gemaximaliseerd.
- Overkluizingen van waterlopen worden verwijderd indien zich hiervoor kansen voordoen.
- Nieuwe ontwikkelingen worden hydrologisch neutraal ontwikkeld.

- De afvalwaterketen is geoptimaliseerd, waardoor o.a. de overstortproblematiek is opgelost en een permanente samenwerking in de afvalwaterketen plaatsvindt.
- De stedelijke (grondwater, oppervlaktewater en riolering) en regionale wateropgave is in samenspraak gerealiseerd.
- Een goede waterkwaliteit en ecologie in bebouwd gebied (inrichting, beheer en onderhoud, dus incl. baggerproblematiek, voedselrijkdom, doorstroming).

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt voor zover mogelijk aangesloten bij de van toepassing zijnde speerpunten.

Duurzaam waterbeheer 21^{ste} eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

Vasthouden, bergen, afvoeren

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in de diverse deelgebieden, kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. De belangrijkste zijn: grondwater, oppervlaktewater, ecosysteem en regen- en afvalwater.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt op circa 2,95 m-mv.

Oppervlaktewater

Binnen de directe omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig, waarmee bij voorliggend plan rekening dient te worden gehouden. Op geruime afstand ten oosten van het plangebied stroomt de Maas.

Hemelwater

Het streven van het waterschap en de gemeente is in principe gericht op het afkoppelen van hemelwater, waardoor dit niet onnodig in het riool terechtkomt. Bij de ontwikkeling binnen het plangebied zal overeenkomstig het voorgestane beleid van zowel de gemeente als het waterschap worden gestreefd naar afkoppeling van het hemelwater. De exacte wijze waarop het hemelwater zal worden afgekoppeld, zal in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen nader worden uitgewerkt. Op basis van een in 2006 uitgevoerd infiltratieonderzoek voor het perceel op de hoek van de Zwaanstraat en het Mariaplein blijkt in ieder geval dat infiltratie ter plaatse gezien de goede bodemdoorlatendheid mogelijk is. Ter plaatse is namelijk een gemiddelde bodemdoorlatendheid gemeten van 1,47 meter per dag. Volgens de gegevens van het Waterschap AA en Maas is sprake van een goede afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha.

Aangezien infiltratie ter plaatse van het plangebied goed mogelijk is, zal het hemelwater dat op de verharding terecht komt, in lijn met het beleid van het waterschap en de gemeente Cuijk, binnen het plangebied geïnfiltreerd worden. Op basis van de HNO-tool van het waterschap is het te bergen volume berekend, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de bebouwing en het openbaar verhard oppervlak. De totale hoeveelheid verhard oppervlak ten behoeve van bebouwing bedraagt circa 880 m². Het te bergen volume hiervoor bedraagt 37 m³ (T10+10%). De totale hoeveelheid verhard oppervlak ten behoeve van openbare verharding bedraagt circa 615 m². Het te bergen volume hiervoor bedraagt 26 m³ (T10+10%). De volledige HNO-tool berekeningen zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

De exacte wijze waarop de infiltratievoorzieningen vorm gegeven worden, zal in het kader van de aan te vragen omgevingsvergunning voor het bouwen, nader worden uitgewerkt. Aandachtspunt bij de verdere uitwerking is wel een aanwezige bodemverontreiniging aan de zuidwestzijde van het plangebied. In overleg met de gemeente zal in het kader van zorgvuldigheid nader bepaald worden op welke wijze risico's met betrekking tot infiltratie van mogelijk vervuild hemelwater uitgesloten kunnen worden.

Afvalwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Het uitgangspunt is dat alleen het vuile water aan de riolering wordt aangeboden.

Conclusie

In het plangebied vindt door de voorziene ontwikkeling een toename plaats van het verhard oppervlak. Voor wat betreft de afvoer van zowel hemelwater als afvalwater wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het waterschap en de gemeente.

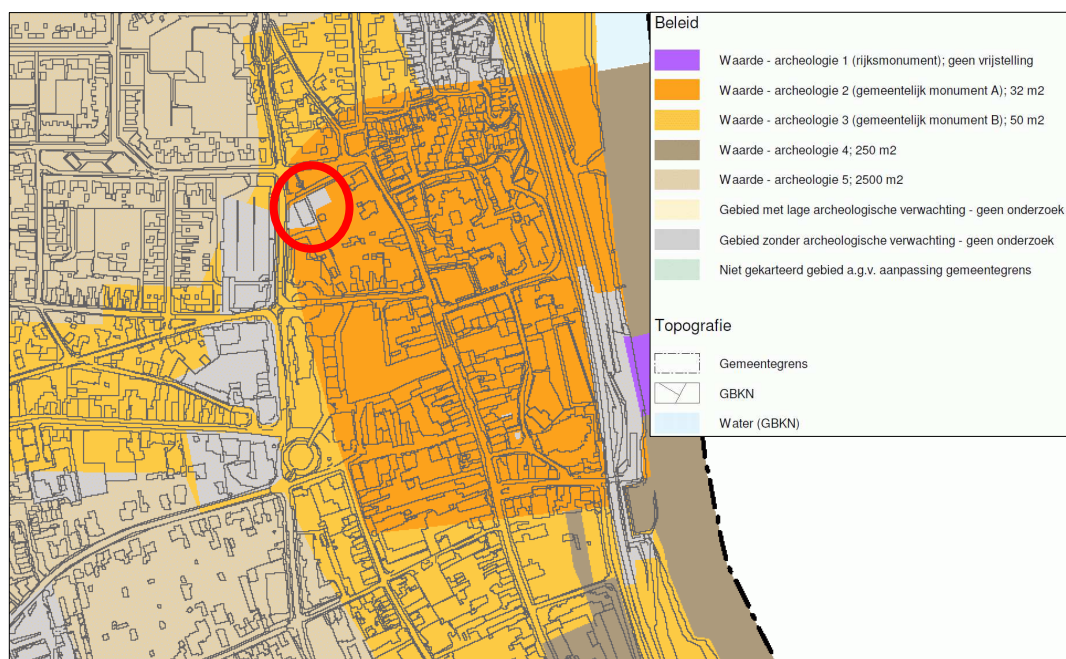
Vanuit waterhuishoudkundig oogpunt bestaan er kortom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 Archeologie

Beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) ondertekend door de landen van de Europese Unie. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

De gemeente Cuijk heeft een bijzonder rijk bodemarchief. Op veel plaatsen zijn archeologische sporen aanwezig of te verwachten vanwege de bewoningsgeschiedenis gedurende de Romeinse tijd, maar ook vanwege nog aanwezige sporen uit de Prehistorie en de vroege en late Middeleeuwen. De gemeente Cuijk heeft dan ook een beleidsplan opgesteld om aan te geven hoe de gemeente met het rijke bodemarchief om wenst te gaan. Hierin is tevens aangegeven hoe in bestemmingsplantrajecten dient te worden omgegaan met archeologie.



Uitsnede archeologische beleidskaart Cuijk.

Bij het beleidsplan behoort ook een archeologische beleidskaart. Op basis van de archeologische beleidskaart kan worden geconcludeerd dat een deel van het plangebied is gelegen binnen een gemeentelijk monument, waarvoor de ondergrens voor het uitvoeren van archeologisch onderzoek is vastgesteld op 32 m² met een maximaal toegestane verstoringsdiepte van 50 cm. Voor het overige deel van het plangebied geldt dat er geen archeologische verwachting meer geldt en dus ook geen onderzoeksverplichting.

In het kader van het deel dat gelegen is binnen een gemeentelijk monument, is door Archeodienst BV een archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd. Onderstaand wordt kort ingegaan op de resultaten en conclusies van het onderzoek. Voor meer informatie wordt verwezen naar het volledige onderzoeksrapport.

Op basis van het bureau- en verkennend booronderzoek worden in delen van het onderzoeksgebied archeologische resten verwacht. Zoals op de navolgende afbeelding is weergegeven, wordt geconcludeerd dat voor het oostelijke deel van het onderzoeksgebied vervolgonderzoek nodig is indien de graafwerkzaamheden dieper reiken dan 70 cm beneden maaiveld (buffer van 20 cm t.o.v. de verwachte diepteligging van het archeologische niveau).



Advieskaart vervolgonderzoek naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek.

⁵ Archeodienst BV, *Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase: Vorstendom 11 te Cuijk*, 15-11-12.

Voor het gebied waar de parkeerplaatsen, bergingen en een deel van de appartementen voorzien zijn, geldt dat het archeologisch niveau minder diep wordt verwacht. In deze zone wordt dan ook vervolgonderzoek geadviseerd wanneer de geplande graafwerkzaamheden dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld (buffer van 15 cm t.o.v. de verwachte diepteligging van het archeologische niveau). Archeodienst adviseert in dat geval vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Aangezien de bodemverstoring ten behoeve van de aanleg van de parkeerplaatsen, bergingen en appartementen binnen de betreffende zone niet dieper reikt dan 50 cm beneden maaiveld, is hiervoor geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Hierbij dient te worden aangetekend dat het terrein deels nog zal worden opgehoogd. Wel zal in het bestemmingsplan een dubbelbestemming worden opgenomen in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' om de mogelijk aanwezige archeologisch resten voldoende bescherming te bieden bij eventuele toekomstige bodemverstorende activiteiten.

5.10 Beeldbepalende en monumentale panden

Binnen het plangebied zijn geen beschermde beeldbepalende objecten of monumenten gelegen, waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed wordt uitgeoefend. Wel ligt binnen het plangebied een Mariakapel die behouden zal blijven en wordt voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'.

In de directe omgeving zijn verder geen waardevolle elementen gelegen waarop met de voorgenomen ontwikkeling een negatieve invloed zou kunnen worden uitgeoefend. Vanuit beeldbepalende en/of monumentale panden bestaan er kortom geen belemmeringen.

5.11 Leidingen en infrastructuur

Blijkens het vigerende bestemmingsplan 'Centrum Cuijk', zijn er in het plangebied geen leidingen gelegen met een zodanige omvang dat daar bij de voorgenomen ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. Het betreft enkel de reguliere gas-, water- en elektriciteitsleidingen, waaraan geen (juridisch-planologische) veiligheids- of beschermingszones zijn verbonden.

5.12 Verkeersaspecten

Verkeer

De totale verkeersaantrekkende werking van het bouwplan bedraagt circa 62 motorvoertuigbewegingen per etmaal, uitgaande van 12 woningen (5,2 mvt/etmaal/woning)⁶. Voor wat betreft de verkeersstructuur geldt dat de appartementen ontsloten worden via de nieuw aan te leggen toegangsweg aan de zijde van de Marialaan, waarbij binnen het plangebied tevens de benodigde parkeerplaatsen worden aangelegd. De omliggende wegen zijn zodanig ingericht dat ze de extra verkeersbewegingen goed kunnen verwerken.

Ten aanzien van de totale verkeersaantrekkende werking wordt kortom geen probleem verwacht. De omvang van de ontwikkeling is dermate beperkt dat de totale verkeersaantrekkende werking geen significante invloed heeft op de verkeersveiligheid en/of verkeersafwikkeling.

Parkeren

Voor wat betreft het aantal benodigde parkeerplaatsen geldt de parkeernota Cuijk 2007 - 2015 "Slim parkeren", zoals deze in januari 2007 is vastgesteld, als uitgangspunt.

Voor woningen binnen het centrum en in het starterssegment (goedkoop) geldt een parkeernorm van 1,2 parkeerplaatsen per woning, zoals omschreven in de als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen parkeernormen.

Voor wat betreft het parkeren dient de voorgenomen ontwikkeling van de appartementengebouwen B en C gezamenlijk met de herontwikkeling van de locatie Vorstendom 11 bekeken te worden. Voor de ontwikkeling als geheel is sprake van 16 appartementen en een kinderdagverblijf. In totaal zijn voor deze totale ontwikkeling 22 parkeerplaatsen voorzien, waarvan 4 aan de zijde van de Vorstendom en 18 op de nieuw aan te leggen parkeervoorziening, die wordt ontsloten via het Maria-plein.

Uitgaande van de parkeernorm van 1,2 parkeerplaats per woning, zijn er in totaal 19,2 parkeerplaatsen nodig ten behoeve van de appartementen. Wanneer als uitgangspunt wordt genomen dat er maximaal 6 personeelsleden werkzaam zullen zijn (2 per groep), dan leidt dit tot de volgende berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen ten behoeve van het kinderdagverblijf:

⁶ Bij de verkeergeneratie is uitgegaan van een gemiddeld aantal verkeersbewegingen, op basis van de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' van het CROW van oktober 2012. Voor weinig stedelijk gebied en het woningtype draagt de verkeersgeneratie tussen de 4,8 en 5,6 verkeersbewegingen per etmaal, per woning.

- Parkeerplaatsen personeelsleden: 6 personeelsleden * 0,6 benodigde parkeerplaatsen per personeelslid = 4 parkeerplaatsen.
- Halen en brengen⁷: ca. 60% van de kinderen wordt met de auto gebracht / gehaald: aantal kinderen * kinderen met auto*0,25*0,75 → 60 * 0,6 * 0,25 * 0,75 = 7 parkeerplaatsen.

In totaal zijn er 11 (4 + 7) parkeerplaatsen benodigd voor het kinderdagverblijf. Dit zou in totaal betekenen dat er circa 30 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor wat betreft het kinderdagverblijf geldt echter dat de parkeerbehoefte voor een groot deel bestaat uit zogeheten 'kiss and ride' plaatsen, voor mensen die slechts enkele minuten gebruik zullen maken van de parkeerplaatsen.

Overdag zal er ruimte beschikbaar zijn in verband met de mogelijkheid tot dubbelgebruik. Bewoners zijn overdag veelal naar hun werk, waardoor er parkeerplekken gedurende deze tijd leeg zullen zijn. Andersom geldt dat de parkeerplaatsen ten behoeve van het kinderdagverblijf uitsluitend overdag in gebruik zullen zijn, waardoor deze 's avonds en 's nachts beschikbaar zijn voor de bewoners van de appartementen. Door dit dubbelgebruik kan ervan uit worden gegaan dat met de 22 parkeerplaatsen voorzien wordt in voldoende parkeerruimte.

Voor het appartementenblok D zullen buiten het plangebied parkeerplaatsen worden aangelegd of bestaande parkeerplaatsen in gebruik worden gegeven na een afdracht in het parkeerfonds van de gemeente Cuijk.

Met een maximum van 16 appartementen, betekent dit een maximale parkeernorm van 19,2 parkeerplaatsen, waarvan 16 voor bewoners. De parkeerbehoefte voor bezoekers (4 parkeerplaatsen) wordt opgevangen in het openbaar gebied in de directe omgeving.

5.13 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan waarin een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt voorzien in de mogelijkheid om een bouwplan te realiseren. Het bepaalde in de Grewwet is daarom van toepassing. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Cuijk is daarom een anterieure overeenkomst op basis van de Wro afgesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is hiermee verzekerd.

⁷ Berekening conform CROW publicatie 185.

6. JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid (bijvoorbeeld topografische gegevens).

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

6.3 Toelichting op de regels

Hoofdpuzet

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin per bestemming onder meer een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin de anti-dubbeltelregel, algemene bouw- en afwijkingsregels en overige regels;
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

Hoofdstuk 1, 3 en 4 behoeven hier geen nadere toelichting. Hierna worden hoofdstuk 2 nader toegelicht.

Bij de totstandkoming van de regels en verbeelding van onderhavige bestemmingsplan is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012, het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' en het Handboek digitale bestemmingsplannen Land van Cuijk.

Bestemmingen

Het plangebied bevat de volgende bestemmingen:

'Groen'

Voor het westelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Groen' opgenomen. Het betreft hier het deel waarbinnen onder meer de Mariakapel staat. De Mariakapel is voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'.

'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de woningen, in de vorm van drie appartementenblokken. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'gestapeld' opgenomen, zodat uitsluitend gestapelde woningen zijn toegestaan.

Voor het aan te leggen parkeerterrein is de aanduiding 'parkeerterrein' opgenomen. Verder is voor de bergingen de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen, waarvoor in de regels een maximale oppervlakte is opgenomen.

'Waarde – Archeologie 2'

Voor een deel van het plangebied is overeenkomstig het gemeentelijk archeologisch beleid de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen.

Gebiedsaanduidingen

Voor het gehele plangebied zijn de gebiedsaanduidingen vrijwaringszone – radar' en 'funnel' opgenomen, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'funnel' geldt ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

7. PROCEDURE

7.1 Bestemmingsplanprocedure

Sinds de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een gewijzigde bestemmingsplanprocedure. Het vereiste van goedkeuring van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant is hierbij vervallen. De bestemmingsplanprocedure wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hier enige wijzigingen op van toepassing. Onder de Wro ziet de bestemmingsplanprocedure er globaal als volgt uit:

- Voorafgaand aan de procedure genoemd in afdeling 3.4 van de Awb moet uitvoering worden gegeven aan art. 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk kennis dienen te geven van het feit dat een bestemmingsplan wordt voorbereid.
- Het voorontwerp bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro, worden toegestuurd aan de betrokken instanties. Tevens zal inspraak worden verleend conform de gemeentelijke inspraakverordening.
- Het ontwerpbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegd. Hiervan wordt openbare kennisgeving gedaan in een of meer lokale huis aan huis bladen en in de Staatscourant en langs elektronische weg.
- Daarnaast dient het ontwerpbesluit met de daarbij behorende stukken te worden gezonden aan die diensten die belangen hebben bij het te nemen besluit. Dit zijn diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.
- Zienswijzen kunnen in de periode van zes weken door een ieder schriftelijk of mondeling naar voren worden gebracht. In de openbare kennisgeving wordt vermeld op welke wijze mondeling zienswijzen kunnen worden ingediend.
- Binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- Binnen twee weken na de vaststelling wordt het vastgestelde bestemmingsplan gepubliceerd in de Staatscourant en in één of meer lokale huis aan huis bladen. Ook wordt het besluit langs elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, waterschapsbesturen en andere besturen met een belang.

In afwijking van het bovenstaande wordt het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling bekendgemaakt, indien door gedeputeerde staten of de inspecteur een zienswijze is ingediend en deze niet volle

- dig is overgenomen of indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan daarin wijzigingen heeft aangebracht ten opzichte van het ontwerp, anders dan op grond van zienswijzen van gedeputeerde staten of de inspecteur. In zodanig geval zenden burgemeester en wethouders na de vaststelling onverwijld langs elektronische weg het raadsbesluit aan gedeputeerde staten onderscheidenlijk de inspecteur.
- De beroepstermijn van zes weken vangt aan de dag na de publicatie. Tegen het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden rechtstreeks beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een ingesteld beroep heeft geen schorsende werking. Daartoe dient afzonderlijk bij de Afdeling Bestuursrechtspraak een voorlopige voorziening te worden aangevraagd.
- Met ingang van de dag waarop de beroepstermijn afloopt treedt het bestemmingsplan in werking.

7.2 Inspraak en overleg

Het voorontwerp bestemmingsplan zal op grond van de inspraakverordening voor een termijn van 4 weken voor inspraak ter inzage worden gelegd. Tevens zal het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) worden toegezonden aan:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
2. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch.

De resultaten van de inspraak en het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro, zijn opgenomen als bijlage 4 bij deze toelichting.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan is van woensdag 20 augustus tot en met dinsdag 30 september 2014 ter inzage gelegd, binnen welke termijn eenieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Voor de inhoud van de ingediende zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording, wordt verwezen naar bijlage 5 bij deze toelichting.

BIJLAGEN

Verkennd natuurwaardenonderzoek



Locatie: Mariaplein / Zwaanstraat te Cuijk (NB)
Datum: 19 juni 2012
Projectnummer: 211x05842
Opgesteld door: P. Maas – Ecoloog ruimtelijke ordening

Op de initiatieflocatie op de hoek van de Zwaanstraat en het Mariaplein in Cuijk zijn opgaande begroeiingen aanwezig. Er zijn geen te slopen bebouwing in het plangebied aanwezig. De ontwikkeling kan hierdoor effect hebben op aanwezig flora (begroeiingen) en fauna (o.a. grondgebonden zoogdiersoorten en broedvogels).

In het kader van de juridisch-planologische procedure is een toetsing aan de Flora- en faunawet verplicht. Voorliggend verslag behoort bij de ruimtelijke onderbouwing opgesteld door BRO ten behoeve van de realisatie van appartementengebouwen op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat in Cuijk.

1. Natuurbescherming in Nederland

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur, die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Provinciaal beleid

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tus-

senliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. Planten en dieren kunnen zich zo van het ene naar het andere gebied verplaatsen. Op plekken waar gaten in het netwerk zitten, legt provincie Noord-Brabant nieuwe natuur aan. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen. De EHS in Noord-Brabant sluit aan op de EHS in de rest van Nederland. De EHS heeft als doel verlies van natuur- en landschapswaarden tegen te gaan. Binnen de EHS geldt daarom de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is, als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied worden aangetast. Afwijken van deze regel is alleen mogelijk als het maatschappelijk belang groot is en er geen reële alternatieven zijn.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten.

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

2. Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 juni 2012 door een ecooloog van BRO¹ een

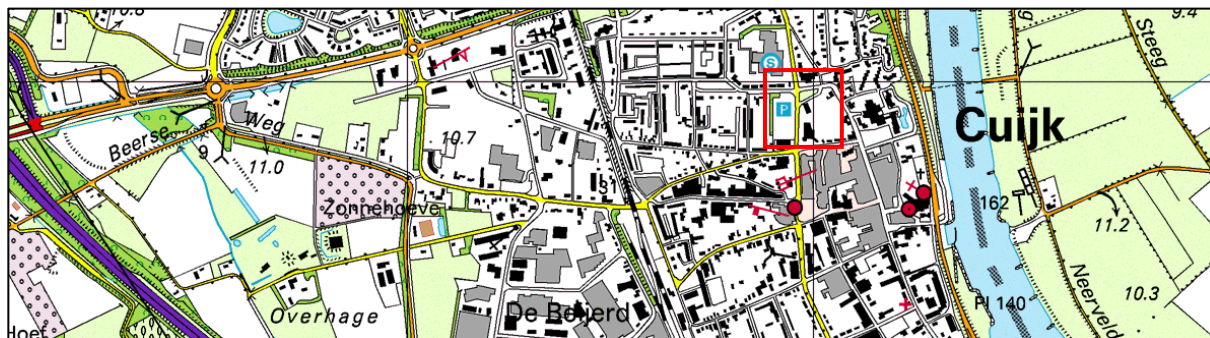
¹ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010).

verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Naast een veldbezoek is er een bronnenonderzoek gedaan. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden.

3. Beschrijving van het plangebied

Ligging en impressie van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrum van het dorp Cuijk in de gelijknamige gemeente (provincie Noord-Brabant). Het gebied ligt in het noorden direct aan het Mariaplein, in het oosten aan het perceel van de Vorstendom 11 en ten westen aan de Zwaanstraat. In het zuiden wordt het plangebied begrensd door bestaande appartementencomplexen aan de Zwaanstraat. De Amersfoort-coördinaten van het midden van het onderzoeksgebied zijn 189,0-415,9². De ligging en impressie van het plangebied zijn te zien in de onderstaande afbeeldingen.



Ligging van het plangebied op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat te Cuijk.

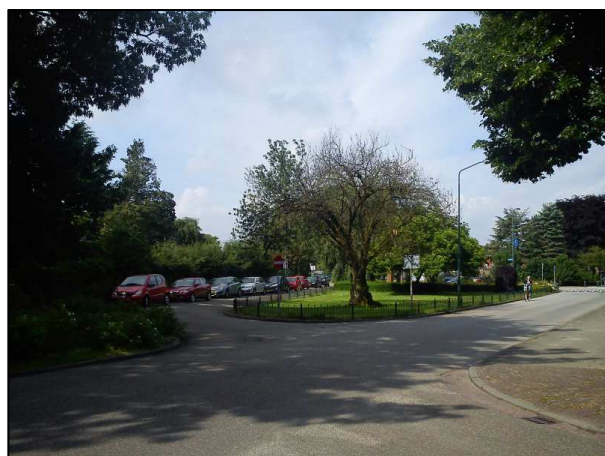


Foto-impressie van het plangebied op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat; links het Mariaplein vanaf de noordzijde en rechts verwilderde pekbloem (*Silene armeria*) in het plangebied.

De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

² De getallen staan voor de x- respectievelijk y-coördinaat van de linker benedenhoek van het km-vak.



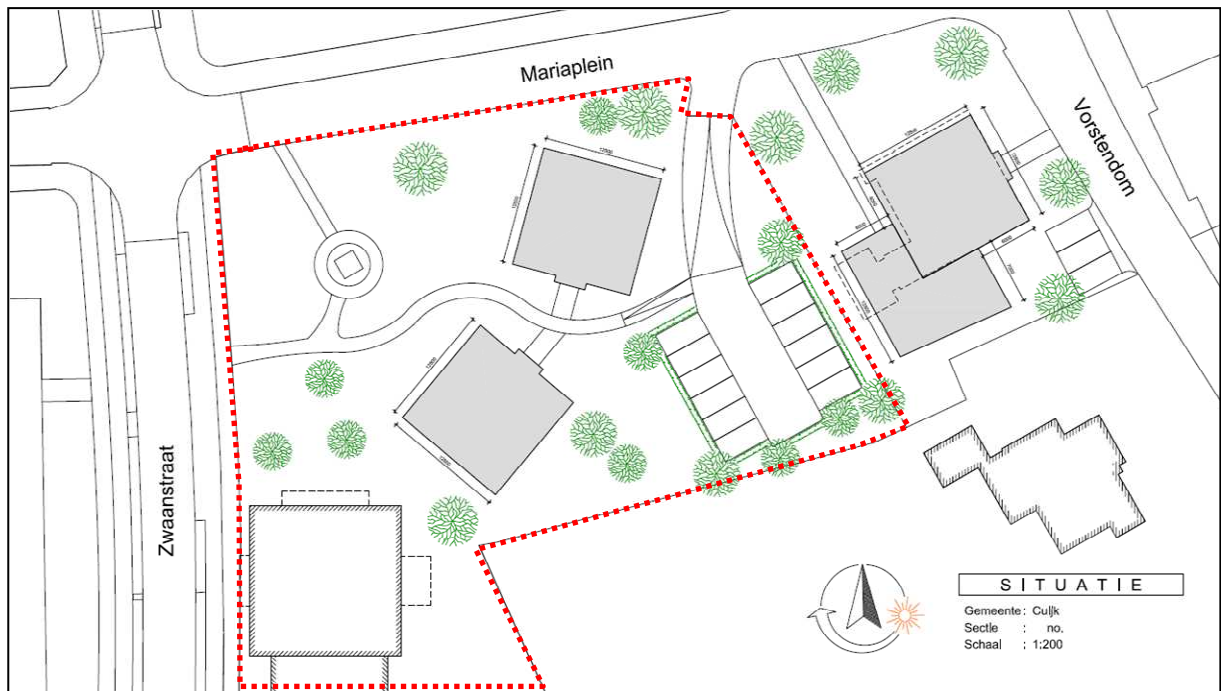
Foto-impressie van het plangebied op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat; links is het braakliggende terrein te zien waarop een van de appartementencomplexen te zien is en rechts een van de vele klaprozen (*Papaver*) aan de rand van het terrein.



Foto-impressie van het plangebied op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat: links het plangebied aan de Zwaanstraat met op de achtergrond de te behouden Mariakapel en rechts een van de waargenomen soorten in het plangebied, korenbloem (*Centaurea cyanus*).

Toekomstige situatie en begrenzing van het plangebied

In het plangebied op de hoek van het Mariaplein en de Zwaanstraat te Cuijk zullen appartementengebouwen, met bijbehorende parkeerplaatsen, gerealiseerd worden. Het plan voorziet in het behoud van de aanwezige Mariakapel op de hoek van de twee straten, als ook van een deel van het parkje wat er in de huidige situatie gelegen is. Er zijn geen te slopen bebouwingen in het plangebied aanwezig, het voormalig bankgebouw van de ING is inmiddels naar een andere locatie verhuisd. In onderstaande afbeelding is het schetsontwerp voor de inrichting van de ontwikkelingslocatie opgenomen.



Situatieschets toekomstige situatie, met globale begrenzing van het plangebied te Cuijk.

4. Beschrijving van de natuurwaarden van het plangebied en effectbeoordeling

Natuurbeschermingswet

Het projectgebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. De dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebieden liggen op meer dan 3 kilometer afstand van het projectgebied (zie onderstaande afbeelding). Mogelijk versturende effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op de huidige staat van instandhouding van de aangewezen habitattypen en habitatsoorten zijn redelijkerwijs uit te sluiten.



Uitsnede van de gebiedendatabase van het Ministerie van EL&I; het herontwikkelingsgebied te Cuijk is in de afbeelding rood omkaderd, het plangebied ligt op ruime afstand van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden.

Planologisch beschermde natuurwaarden

De Ecologische Hoofdstructuur is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. De begrenzing van de EHS is in Verordening Ruimte van provincie Noord-Brabant vastgelegd. Het plangebied ligt geheel binnen de bebouwde kom van Cuijk, de locatie ligt geheel buiten de EHS zoals deze is vastgesteld door de provincie. Door de ontwikkeling zullen derhalve geen wezenlijke kenmerken van de EHS worden aangetast. In de planvorming voor het gebied hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met planologische bescherming van natuurwaarden.

In en direct rondom het plangebied zijn wel enkele bomen opgenomen op de monumentale bomenlijst van gemeente Cuijk. Het gaat om de Amerikaanse eikenboom ten noorden van de woning (particulier bezit) aan de Vorstendom 11 en om een rode paardenkastanje en tulpenboom in de tuin van Vorstendom 9. De locatie van de monumentale bomen is in de onderstaande afbeelding weergegeven. De bomen bevinden zich dermate dicht bij het plangebied dat er rekening mee gehouden dient te worden bij de werkzaamheden, zodat (o.a. de wortels van) deze bomen niet beschadigen.³



Uitsnede van de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan 'Centrum Cuijk' (www.ruimtelijkeplannen.nl) met daarop de monumentale bomen op de percelen van Vorstendom 9 en Vorstendom 11, direct ten oosten van het plangebied gelegen, het plan voorziet niet in een aantasting van deze bomen.

³ Voor de meest noordelijk gelegen boom op het perceel Vorstendom 11 geldt dat deze in verband met ziekte inmiddels is gekapt.

Beschermde flora en fauna

De groenwaarde in het plangebied bestaan enerzijds uit het parkje rondom de Mariakapel op de hoek van de Zwaanstraat en het Mariaplein, anderzijds uit de verwilderde soorten die zich hebben weten te vestigen op het braakliggend, zanderige, terrein ten zuiden daarvan. Opgaande structuren zijn alleen in het oostelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied aanwezig. De successie van plantensoorten heeft hier duidelijk plaatsgevonden. Er zijn tijdens het veldbezoek een aantal bijzondere soorten als klaproos en korenbloem waargenomen, er zijn echter geen strikt beschermde plantensoorten aanwezig. Door de ruimtelijke ontwikkeling zijn er geen negatieve effecten te verwachten op streng beschermde plantensoorten.

In het plangebied kunnen enkele algemeen beschermde grondgebonden diersoorten voorkomen, zoals mol, egel, huisspitsmuis en veldmuis. Er zijn geen duidelijke sporen van deze soorten (zoals molshopen, of knaagsporen) waargenomen. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten, zoals steenmarter en eekhoorn, binnen het plangebied redelijkerwijs uit te sluiten. Het gebied heeft voor deze soorten geen waarde als vast leefgebied of onderdeel daarvan. Het plangebied biedt daarnaast geen geschikte vaste rust- of verblijfplaatsen voor vleermuizen. Daarnaast heeft het plangebied door de marginale aanwezigheid van opgaande begroeiingen weinig tot geen waarde als foerageergebied, er zijn tevens geen lijnvormige elementen aanwezig die fungeren als vaste vliegroute voor vleermuizen. Het is uitgesloten dat de ontwikkeling een negatief effect heeft op de huidige staat van instandhouding van deze strikt beschermde soorten. Een aanvullend onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Bij de planvorming hoeft geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van streng beschermde grondgebonden zoogdiersoorten.

Door de aanwezigheid van groene elementen rondom het plangebied (met name ten oosten en zuiden van het plangebied) is het te verwachten dat algemene vogelsoorten direct rondom het plangebied nestelen. Broedgevallen mogen te allen tijde niet verstoord worden, ook buiten het 'algemene' broedseizoen van maart tot september. Er hoeft in de planvorming geen rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van vogelsoorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is, deze zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Wel dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening gehouden te worden met broedende vogels. Met inachtneming van deze voorwaarde kan de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling betreffende vogels in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

Binnen het plangebied zijn geen permanente oppervlaktewateren aanwezig, de aanwezigheid van vissen en geschikt voortplantingswater voor amfibieën kan hierdoor worden uitgesloten. Als leefgebied voor zowel amfibieën en reptielen is het plangebied door de marginale aanwezigheid van opgaande begroeiingen niet geschikt. Algemene verspreidingsgegevens sluiten het voorkomen van strikt beschermde vis-, amfibie- en reptielsoorten nabij het plangebied uit. Het voorkomen van streng beschermde amfibieën en reptielen in het plangebied is gezien de ligging in het centrum van Cuijk niet waarschijnlijk. Er hoeft in de planvorming geen rekening gehouden te worden met beschermde vis-, amfibie- of reptielsoorten.

Ook voor beschermde ongewervelde soorten heeft het plangebied geen waarde door het ontbreken van geschikte biotopen en vegetaties. Het voorkomen van beschermde ongewervelde soorten is hierdoor met voldoende zekerheid uit te sluiten omdat dergelijke soorten zeer specifieke eisen aan hun leefomgeving stellen. Derhalve zijn negatieve effecten op deze soortgroep redelijkerwijs niet te verwachten.

5. Conclusies en aanbevelingen

Conclusie ten aanzien van de gebiedsbescherming

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

In en direct rondom het plangebied zijn wel enkele bomen opgenomen op de monumentale bomenlijst van gemeente Cuijk. De bomen bevinden zich dermate dicht bij het plangebied dat er rekening gehouden dient te worden bij de werkzaamheden, zodat (o.a. de wortels van) deze bomen niet beschadigen, het plan voorziet echter niet in een aantasting van deze bomen. Derhalve kan de ontwikkeling in overeenstemming met het vigerende beleid plaatsvinden.

Conclusie ten aanzien van de soortbescherming

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van aanwezige vogelnesten.

Aanbevelingen

In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden voor de herontwikkeling buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

Met inachtneming van bovenbeschreven voorwaarden kan het plan in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland plaatsvinden. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een vervolgonderzoek en er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Flora- en faunawet.

Bijlage 2:
HNO-tool berekeningen

Berekening openbare verharding:

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Cuijk, Zwaanstraat - Marialaan
Contactpersoon initiatiefnemer	-
Contactpersoon waterschap	-
Datum	25-04-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	615	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.33	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	26	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Berekening bebouwing:

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project	Cuijk, Zwaanstraat - Marialaan
Contactpersoon initiatiefnemer	-
Contactpersoon waterschap	-
Datum	25-04-2013



Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m ²
Toekomstig verhard oppervlak	880	m ²
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.33	l/s/ha
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	37	m ³

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

**Bijlage 3:
Parkeernormen**



Bijlage I: Parkeernormen gemeente Cuijk

1. Woningen

Wonen	eenheid	centrum			overloopgebied			rest bebouwde kom		
		totaal	privé	bezoekers	totaal	privé	bezoekers	totaal	privé	bezoekers
Woningen duur	pp/woning	1,5	1,2	0,3	1,8	1,5	0,3	2,0	1,7	0,3
Woningen midden	pp/woning	1,3	1,0	0,3	1,7	1,4	0,3	1,8	1,5	0,3
Woningen goedkoop	pp/woning	1,2	0,9	0,3	1,4	1,1	0,3	1,5	1,2	0,3
Aanleunwoning	pp/woning	0,6	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3	0,6	0,3	0,3
Verzorgingstehuis	pp/100 m ² bvo	0,5	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3	0,5	0,2	0,3

Tabel BI.1: Parkeernormen voor woningen

Toelichting

De parkeernorm per woningtype en per parkeergebied is uitgesplitst in:

- de totale (minimale) parkeernorm, deze dient aangelegd te worden.
- een richtlijn voor het gedeelte van de parkeernorm dat op eigen terrein moet worden aangelegd¹³;
- het gedeelte van de parkeernorm dat als openbaar moet worden aangelegd, zodat bezoekers van bewoners hiervan gebruik kunnen maken.

2. Winkels

Winkelen	eenheid	centrum		overloopgebied		rest bebouwde kom	
		totaal	bezoekers	totaal	bezoekers	totaal	bezoekers
Dorps- of wijkcentra	pp/100 m ² bvo	1,8	85%	2,4	85%	3,0	85%
Showroom	pp/100 m ² bvo	1,0	35%	1,2	35%	1,6	35%
Bouwmarkt	pp/100 m ² bvo	3,0	85%	3,0	85%	3,0	85%
Tuincentra	pp/100 m ² bvo	4,0	85%	4,0	85%	4,0	85%
Grootschalige detailhandel ¹⁴	pp/100 m ² bvo	-	-	6,5	85%	6,5	85%

Tabel BI.2: Parkeernormen voor winkels

¹³ Bij tussenwoningen kan hiervan worden afgeweken, aangezien dit niet altijd goed inpasbaar is.

¹⁴ Winkelformules die vanwege de omvang en de aard van het assortiment een groot oppervalk nodig hebben en welke gelegen zijn op perifere locaties. Een voorbeeld hiervan is IKEA.



Toelichting

De parkeernorm per winkeltype en per parkeergebied is uitgesplitst in:

- de totale (minimale) parkeernorm; aan deze parkeernorm dient voldaan te worden.
- het aandeel bezoekers behorende bij de winkelvoorziening.

3. Werkgelegenheid

Werkgelegenheid	eenheid	centrum	overloopgebied	rest bebouwde kom
Kantoren met baliefunctie	pp/100 m ² bvo	2,0	2,5	2,7
Kantoren zonder baliefunctie	pp/100 m ² bvo	1,6	1,8	2,1
Arbeidsextensieve bedrijven ¹⁵	pp/100 m ² bvo	0,5	0,6	0,7
Arbeidsintensieve bedrijven ¹⁶	pp/100 m ² bvo	1,5	2,0	2,5

Tabel BI.3: Parkeernormen voor winkels

4. Onderwijsvoorzieningen

Onderwijsvoorzieningen	eenheid	centrum	overloopgebied	rest bebouwde kom
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC ,WO ,HBO) ¹⁷	pp/collegezaal	20,0	20,0	20,0
Beroepsonderwijs dag (MBO, ROC ,WO ,HBO) ¹⁸	pp/leslokaal	5,0	5,0	5,0
Voortgezet onderwijs	pp/leslokaal	0,5	0,5	0,5
Avondonderwijs	pp/student	0,5	0,5	0,5
Basisonderwijs	pp/leslokaal	0,5	0,5	0,5
kinderdagverblijf	pp/arbeidsplaats	0,6	0,6	0,6

Tabel BI.4: Parkeernormen voor onderwijsvoorzieningen

¹⁵ Bestaat uit loods, opslag, groothandel, transportbedrijf en dergelijke

¹⁶ Bestaat uit industrie, garagebedrijf, laboratorium, werkplaats en dergelijke

¹⁷ totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen, collegezaal = circa 150 zitplaatsen

¹⁸ totale parkeervraag = collegezalen + leslokalen, leslokaal = circa 30 zitplaatsen



5. Zorgvoorzieningen

Zorgvoorzieningen	eenheid	centrum	overloopgebied	rest bebouwde kom
Ziekenhuis	pp/bed	1,6	1,6	1,6
Medische en maatschappelijke diensten	pp/100 m ² bvo	1,5	1,5	1,5

Tabel BI.5: Parkeernormen voor zorgvoorzieningen

6. Horecagelegenheden

Horeca	eenheid	centrum	overloopgebied	rest bebouwde kom
Café, bar, discotheek	pp/100 m ² bvo	2,0	2,0	2,0
Restaurant / eetgelegenheid	pp/100 m ² bvo	4,0	4,0	4,0
Hotel	pp/kamer	1,0	1,0	1,0

Tabel BI.6: Parkeernormen voor horecagelegenheden

7. Sociaal culturele voorzieningen

Sociaal-culturele voorzieningen	eenheid	centrum	overloopgebied	rest bebouwde kom
Bibliotheek	pp/100 m ² bvo	0,7	0,7	0,7
Museum	pp/100 m ² bvo	0,5	0,5	0,5
Sociaal-cultureel centrum, wijkgebouw, verenigingsgebouw	pp/100 m ² bvo	2,3	2,3	2,3
Bioscoop	pp/zitplaats	0,15	0,20	0,25
Theater, schouwburg	pp/zitplaats	0,15	0,20	0,25
Religiegebouw	pp/zitplaats	0,15	0,15	0,15

Tabel BI.7: Parkeernormen voor sociaal culturele voorzieningen



8. Sportvoorzieningen

sportvoorzieningen	eenheid	centrum	overloopgebied	rest bebouwde kom
Sportveld (buiten)	pp/hectare netto terrein	20,0	20,0	20,0
Sporthal (binnen)	pp/100 m ² bvo	2,0	2,3	2,8
Zwembad	pp/100 m ² oppervlakte bassin	8,0	9,0	10,0
Squashbanen	pp/baan	1,0	1,0	1,0
Tennisbanen	pp/baan	2,0	2,0	2,0
Bowlingbaan, biljartzaal	pp/baan	1,5	1,5	1,5
Manege	pp/box	0,4	0,4	0,4
Sportschool, dansstudio	pp/100 m ² bvo	3,0	3,0	3,0

Tabel BI.8: Parkeernormen voor sportvoorzieningen



Bijlage II: Fietsstallingsnormen gemeente Cuijk

In tabel BII.1 worden de fietsstallingsnormen gegeven voor het aantal fietsparkeerplaatsen, deze hebben alleen betrekking op:

- Bezoekers (geen werknemers; daarvoor volstaan de normen uit het bouwbesluit (verwezen wordt naar tabel BII.2)
- Nieuwbouw
- Voorzieningen (geen woningen)

type voorziening		eenheid	fietsstallingsnorm
<i>Winkelcentra</i>	Dorps- of wijkcentra	per 100 m ² bvo	7
<i>Kantoren</i>	Zonder baliefunctie	per 100 m ² bvo	1
	Met baliefunctie	per balie	3
<i>Onderwijsinstellingen</i>	Kinderdagverblijf	per 10 kinderen	2
	Basisschool	per 100 leerlingen	40
	Voortgezet onderwijs	per 100 leerlingen	70
	Beroepsonderwijs	per 100 leerlingen	60
<i>Uitgaansgelegenheden</i>	Theater	per 100 bezoekerscapaciteit	25
	Concertzaal	per 100 bezoekerscapaciteit	35
	Bioscoop	per 100 bezoekerscapaciteit	30
	Stedelijke discotheek	per 100 bezoekerscapaciteit	35
	Niet-stedelijke discotheek	per 100 bezoekerscapaciteit	15
<i>Sportcomplexen</i>	Sporthal	per 100 bezoekerscapaciteit	45
	Sportveld met tribune	per 100 bezoekerscapaciteit	30
	Sportveld zonder tribune	per wedstrijdveld	30
	Zwembad	per 100 m ² wateroppervlak	20
<i>Recreatieve bestemmingen</i>	Recreatiegebied	per 100 bezoekers	40
<i>Sociaal/culturele instellingen</i>	Kerk, moskee	per 100 bezoekers	15
	Museum	per 10 bezoekers	3
<i>Zorginstellingen</i>	Verpleeghuis	per 100 bedden	15
<i>Overstappunten</i>	Treinstations	locatieafhankelijk	-
	Regulier streekvervoer	per halte	3
	Kansrijk streekvervoer	per halte	20

Tabel BII.1: Fietsstallingsnormen voor sportvoorzieningen



Bij nieuwbouw is voor het fietsparkeren voor werknemers het Bouwbesluit het uitgangspunt. Sinds 2003 bevat het Bouwbesluit (“Afdeling 4.11, Stallingsruimte voor fietsen, nieuwbouw”, artikel 4.62) de normen in tabel BII.2.

	Normwaarde (% van gebruiksoppervlak van gebouw)	Gebruiksoppervlakte van een gebouw	Vloeroppervlakte aan verblijfsgebied	Maar voor bepaalde gebouwfuncties in ieder geval als minimum
B1	12,5%	< 2 m ² p.p.	< 1,3 m ² p.p.	
B2	5,0%	2 – 5 m ² p.p.	1,3 – 3,3 m ² p.p.	
B3	2,0%	5 – 12 m ² p.p.	3,3 – 8 m ² p.p.	onderwijsgebouw
B4	0,8%	12 – 30 m ² p.p.	8 – 20 m ² p.p.	bijeenkomstgebouw cellengebouw gezondheidszorggebouw kantoorgebouw logiegebouw
B5	0,3%	> 30 m ² p.p.	> 20 m ² p.p.	

Tabel BII.2: Fietsstallingsnormen conform tabel 4.62, Bouwbesluit.

Opmerking:

Voldoende ruimte voor het stallen van fietsen in privé-bergingen van nieuwbouwwoningenn was tot circa 2003 juridisch gewaarborgd. In het bouwbesluit (artikel 2.50, lid 2) werd bepaald dat elke woning moet beschikken over een afsluitbare berging waarvan de vloeroppervlakte ten minste 6,5% van de gebruiksoppervlakte van de woning bedraagt, met een minimum van 3,5 m². Sinds 2003 bevat het Bouwbesluit echter geen bepalingen meer over privé-bergingen bij woningen. Het Bouwbesluit kan echter niet door de gemeentelijke (bouw)verordening herroepen worden.

De gemeente kan nu alleen nog eisen stellen aan bergingen wanneer zij direct betrokken is bij de ontwikkeling van nieuwbouwlocaties en daarover privaatrechtelijke overeenkomsten sluit met marktpartijen. In andere gevallen bestaan er geen dwingende mogelijkheden en zal de ontwikkelaar door argumenten overtuigd moeten worden van het belang van goede stallingsmogelijkheden bij de woning.

In privaatrechtelijke overeenkomsten zal de gemeenten Cuijk als norm stellen dat elke woning moet beschikken over een afsluitbare berging. Gezien het feit dat er vaak meer dan 1 fiets aanwezig is wordt een oppervlakte van 10% van de vloeroppervlakte van de woning aanbevolen. In alle overige gevallen zal dit een richtlijn zijn.



Bijlage III: aanwezigheidspercentages CROW

In tabel BIII.1 zijn de aanwezigheidspercentages van het CROW opgenomen.

functie	werkdag overdag	werkdagmiddag	avond	koopavond	zaterdagmiddag	zaterdagavond	zondagmiddag
woningen duur	50%	60%	100%	90%	60%	85%	70%
woningen midden	50%	60%	100%	90%	60%	85%	70%
woningen goedkoop	50%	60%	100%	90%	60%	85%	70%
verzorgingstehuis	100%	100%	30%	30%	15%	15%	35%
dorpscentra	30%	70%	20%	100%	100%	0%	0%
commerciële dienstverlening	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
kantoren	100%	100%	5%	10%	5%	0%	0%
restaurant / eetgelegenheid	30%	40%	90%	95%	70%	100%	40%
café/bar/discotheek	30%	40%	90%	85%	75%	100%	45%
dansstudio / sportschool	30%	50%	100%	90%	100%	90%	85%
sociaal medische voorzieningen	100%	100%	30%	15%	15%	5%	0%
bibliotheek	30%	70%	100%	70%	75%	0%	0%
museum	20%	45%	0%	0%	100%	0%	90%
bioscoop	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
schouwburg/theater	15%	30%	90%	90%	60%	100%	60%
religiegebouw	5%	5%	5%	5%	5%	5%	100%

Tabel BIII.1: Aanwezigheidspercentages CROW

Bijlage 4:
Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure



Eindverslag vooroverleg en inspraakprocedure voorontwerpbestemmingsplan “Cuijk Centrum, Mariaplein”

Aanleiding eindverslag

Het voorontwerpbestemmingsplan “Cuijk Centrum, Mariaplein” heeft van 8 mei tot en met 4 juni 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, de gemeentelijke website www.cuijk.nl en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het voorontwerp kontijdens openingstijden of op afspraak worden ingezien in het gemeentehuis en de bibliotheek, beide te Cuijk.

Vooroverleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg voorgeschreven met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en met belanghebbende diensten van provincie en Rijk. Het Waterschap Aa en Maas en Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant zijn op 2 mei 2013 verzocht een reactie te geven op het voorontwerp. Er zijn geen andere gemeenten met belangen in het plangebied.

De reactie van de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is op 10 juni 2013 ingekomen. Zij laat weten geen aanleiding te zien tot het maken van opmerkingen over provinciale belangen.

De reactie van het Waterschap Aa en Maas is op 8 mei 2013 ingekomen. Zij laat weten in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan, onder voorwaarde dat de verdere uitwerking van de hemelwatervoorziening in de benodigde omgevingsvergunning wordt vastgelegd.

Eindconclusie vooroverleg

Geconcludeerd wordt dat het vooroverleg niet leidt tot een wijziging van het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp.

Inspraakreacties

De inspraakprocedure is opgenomen in de Inspraakverordening Cuijk 2005 en behelst een terinzagelegging volgens afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, met als afwijking een termijn van terinzagelegging van vier in plaats van zes weken (raadsbesluit 18 april 2011).

Naar aanleiding van de bekendmaking van de inspraakprocedure is 1 inspraakreactie binnen de gestelde termijn ingekomen:

1. A.G.L. Lamers, Vorstendom 9 (5431 DC) te Cuijk, ingekomen op 14 mei 2013 (2165-3971).

Er is 1 reactie ingekomen buiten de gestelde termijn. Deze reactie wordt alsnog betrokken in de besluitvorming, aangezien de indiener naast het plangebied woont.

2. A.W. Derksen, Zwaanstraat 70 (5431 BP) te Cuijk, ingekomen op 23 september 2103 (2165-5679).

Afweging inspraakreactie 1.

De heer Lamers vreest voor een aanzienlijke aantasting van de privacy en woongenot .

De tuin behorende bij Vorstendom 9 grenst aan het plangebied. In de huidige situatie grenst de tuin aan het achtererf van Vorstendom 11, een braakliggend terrein en het appartementengebouw Palatijn Primus. In de nieuwe situatie worden zowel het braakliggende terrein als het achtererf bebouwd met drie appartementengebouwen, bijgebouwen en een parkeerterrein.

Voor wat betreft het verlies van privacy en het woongenot kan niet ontkent worden dat de ruimtelijke situatie veranderd. De nieuwe situatie is vergelijkbaar met de huidige situatie van Palatijn Primus, dat ook zicht heeft op Vorstendom 9. De afstand van Blok B en C (Mariaplein) tot de woning is ongeveer 40 meter, voor Blok D (Zwaanstraat) is dat ongeveer 60 meter. In het bestemmingsplan "Cuijk Centrum" is het reeds planologisch mogelijk gemaakt een appartementengebouw te bouwen vergelijkbaar met Blok D.

Bovenstaande overwegende wordt niet ontkent dat de ruimtelijke situatie veranderd. Deze verandering wordt echter niet als een onevenredige aantasting van de belangen van de heer Lamers beschouwd.

Afweging inspraakreactie 2.

De heer Derksen heeft namens de bewoners van Palatijn Primus bezwaar aangetekend, omdat het woongenot ernstig zal worden aangetast. Het behoud van het groene karakter van het Mariaplein zoals beschreven wordt niet gedeeld. Een plan van meer dorps allure zou beter zijn.

De heer Derksen spreekt namens de bewoners, maar de brief is alleen ondertekend door hem zelf.

Procedureel betekent dit dat alleen de heer Derksen als inspreker wordt beschouwd.

Het gebouw Palatijn Primus grenst aan het plangebied. In de huidige situatie grenst het gebouw aan een braakliggend terrein. Op dit terrein zal Blok D worden gerealiseerd. In het verleden is hier een bouwvergunning verleend voor een appartementengebouw. In 2013 is de bouwvergunning ingetrokken, omdat de opzet van het gebouw onverkoopbaar bleek. Het vigerende bestemmingsplan "Cuijk Centrum" biedt de mogelijkheid om een appartementengebouw te vergunnen. In onderhavig bestemmingsplan is een gewijzigde stedenbouwkundige opzet gekozen in combinatie met de Blokken B en C. Er is meer ruimte gecreëerd tussen Blok D en Palatijn Primus en het bouwvlak is veel kleiner geworden. Hierdoor kan de Mariakapel en een groot deel van het huidige park behouden blijven. Alleen ter plaatse van Blok B verdwijnt een deel van het park. In het stedenbouwkundige plan moeten de gronden rondom de gebouwen een groene inrichting krijgen, in aansluiting op het huidige park. Het open, groene karakter rond de gebouwen zal een versterking zijn van het park.

Bovenstaande overwegende wordt niet ontkent dat de ruimtelijke situatie veranderd. Deze verandering wordt echter niet als een onevenredige aantasting van de belangen van de heer Derksen beschouwd.

Eindconclusie inspraakreacties

Geconcludeerd wordt dat de inspraakreacties niet leiden tot een wijziging van het ontwerp ten opzichte van het voorontwerp.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 6 mei 2014.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
mr. W.A.G. Hillenaar

de secretaris,
drs. R.H.M.A. Rongen

**Bijlage 5:
Vaststellingsbesluit**



De raad van de gemeente Cuijk

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 november 2014.

gezien het advies van de commissie Ruimte d.d. 1 december 2014;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening, de Regeling standaarden ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelet op het bepaalde in artikel 160 onder f van de Gemeentewet;

In overweging nemende:

Terinzagelegging voorontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 8 mei tot en met 4 juni 2013 voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één inspraakreactie ingediend van een belanghebbende van het aangrenzende perceel Vorstendom 9. In het ontwerpbestemmingsplan is inhoudelijk rekening gehouden met de inspraakreactie.

Er zijn geen inhoudelijke reacties ingekomen naar aanleiding van het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, het waterschap Aa en Maas en het Ministerie van Defensie.

Buiten de periode van terinzagelegging is een brief ingekomen van de bewoner van Zwaanstraat 70, Palatijn Primus. De brief is ondanks de late indiening (19 september 2013) verwerkt in de inspraaknota, maar heeft niet geleid tot inhoudelijke aanpassingen.

Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 20 augustus tot en met 30 september 2014. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Maasdriehoek, de Staatscourant en de gemeentelijke website 'www.cuijk.nl' en www.ruimtelijkeplannen.nl op 10 juni 2014. Beide insprekers zijn per brief op de hoogte gesteld van de terinzagelegging.

Zienswijzen

Er zijn gedurende de periode van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan twee zienswijzen ingediend:

1. Mevrouw A.W. Derksen, Zwaanstraat 70 (5431 BP) te Cuijk, ingekomen op 12 september 2014.
2. De heer A.G.L. Lamers, Vorstendom 9 (5431 DC) te Cuijk, ingekomen op 23 september 2014.

Beide zienswijzen zijn ontvankelijk.

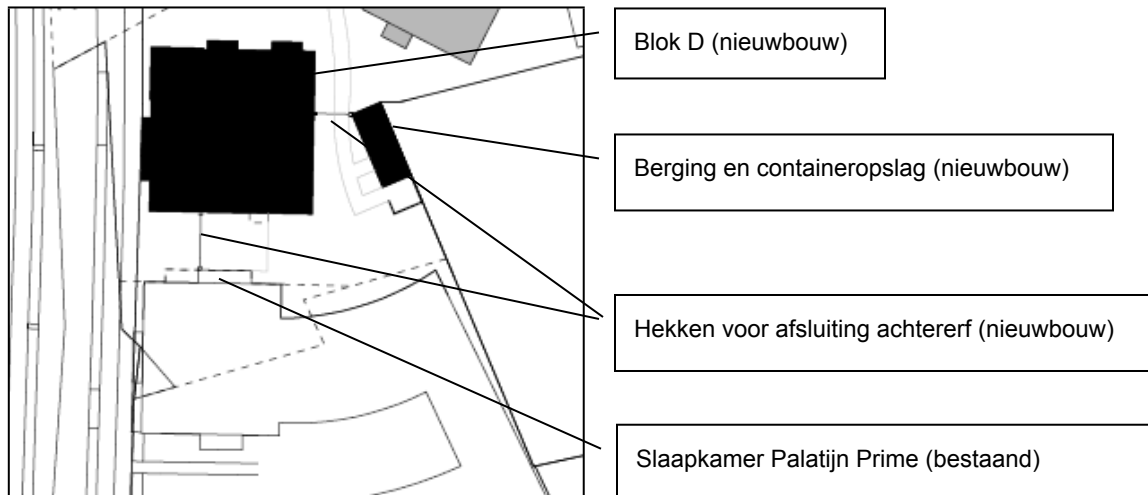
Afweging zienswijzen

1. Derksen, Zwaanstraat 70 Cuijk

Mevrouw Derksen heeft in eerste instantie ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Zij is belanghebbende aangezien haar appartement in het gebouw Palatijn Prime direct aan het plangebied grenst. De zienswijze richt zich op de geprojecteerde berging van blok D, die tegen de slaapkamer komt en daarbij licht zal ontnemen van het slaapkamerraam.

Afweging

De ontwikkelaar heeft een gesprek gevoerd met mevrouw Derksen en de situatie ter plaatse bekeken. Naar aanleiding van het gesprek is het bouwplan aangepast door de berging en de containeropslag te verplaatsen. Er worden geen gebouwen tegen de slaapkamer aangebouwd. Er is wel een hekwerk gepland tussen blok D en de Palatijn Prime om te voorkomen dat het achtererf als hangplek kan worden gebruikt.



2. Lamers, Vorstendom 9 Cuijk

De heer Lamers heeft in eerste instantie ingesproken op het voorontwerpbestemmingsplan. Vervolgens is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hij is belanghebbende aangezien zijn perceel grenst aan het plangebied. De zienswijze richt zich inhoudelijk op twee punten. Ten eerste wordt een aanzienlijke aantasting van de privacy gevreesd vanwege de situering van blok C op 3 meter afstand van de erfgrens. Ten tweede zal door de hoogte van de appartementen het late zonlicht wegvallen. Beide punten zouden tot een ernstige schade aan het woongenot leiden.

De ontwikkelaar is in gesprek gegaan met de heer Lamers.

Afweging

Het bouwvlak van blok C ligt met één hoek op 3 meter afstand van de erfgrens. In de zuidwestgevel zijn ramen en balkons gepland. Vanaf het balkon en door de ramen is een deel van het perceel van Lamers te zien, echter niet de woning. De ramen bevinden zich op meer dan 2 meter afstand van de erfgrens. In de zuidoostgevel zijn ramen gepland die uitzicht geven op het perceel van Lamers.

De ramen in de zuidoostgevel van Blok C liggen op ongeveer 30 meter van de woning van Lamers. De ramen in de oostgevel van Palatijn Prime liggen op ongeveer 45 meter en tenslotte liggen de ramen van de appartementen van Vorstendom 11 op ongeveer 20 meter. Blok C is in maatvoering en uiterlijk vrijwel gelijk aan de nieuwbouw aan Vorstendom 11. De afstand van Blok C tot de woning van Lamers is groter dan de nieuwbouw van Vorstendom 11. Opgemerkt wordt dat het perceel in het centrumgebied van Cuijk is gelegen, waar hoogbouw en hogere bouwdichtheden vaker voorkomen.



Zwaanstraat 70 Palatijn Prime (zienswijze)

Vorstendom 11

Vorstendom 9 (zienswijze)



Het wegvallen van het late zonlicht is in de zienswijze nader onderbouwd met een foto van de achtertuin. De foto laat invallend zonlicht (zonsondergang) zien dat onder de kruinen van de bomen doorschijnt. Op die locatie is Blok C gepland met een bouwhoogte van 9,5 meter waar 10 meter (11 meter met 10% afwijking) wordt toegestaan. De bouwhoogte van 10 meter wordt in de gemeente Cuijk als standaard gebruikt voor alle grondgebonden woningen. Het bouwplan heeft derhalve niet een dusdanige bouwhoogte dat van een onredelijke situatie kan worden gesproken.

Opgemerkt wordt dat de op de foto een bomenrij zichtbaar is die schaduw werpt op het perceel van Lamers. Deze bomenrij is deels van Lamers. De situatie van 'laat' zonlicht doet zich alleen voor in de avonduren, waarbij de zon onder de kruinen van de bomenrij is gezakt. Bij behoud van de bomenrij zal Blok C alleen verantwoordelijk zijn voor het vervallen van dat late zonlicht op het achtererf. Dit leidt niet tot onredelijke aantasting van het woongenot.

Ambtshalve aanpassingen

Aanpassing plangrens

Uit het gesprek met mevrouw Derksen is naar voren gekomen dat een deel van Palatijn Prime in het plangebied is opgenomen. Dat is niet de bedoeling en de plangrens is aangepast op basis van de eigendomsgrenzen.

Aanpassing 'specifieke bouwaanduiding – flexibel bouwvlak'

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – flexibel bouwvlak' ter plaatse van Blok C aangepast. De aanduiding maakt het mogelijk om Blok C maximaal 1 meter te verschuiven. In het ontwerpbestemmingsplan is hierdoor de mogelijkheid ontstaan om Blok C dichter bij het perceel van Lamers te bouwen. Nu duidelijk is dat Lamers' zienswijze is gericht op Blok C, is de aanduiding aangepast. Het is niet langer mogelijk om Blok C te verplaatsen richting het perceel van Lamers.

Aanpassing bouwvlakken

De bouwvlakken zijn in vorm en situering aangepast. Blok D is architecturaal licht aangepast waardoor het bouwvlak niet meer voldoet. De aangepaste situering van alle blokken komt voort uit de constatering dat een oude ondergrond is gebruikt, waardoor perceelgrenzen licht afweken. Zo lag bijvoorbeeld Blok D net óp de stoep bij de Zwaanstraat in plaats van er naast.

Aanpassing maatvoering Blok D

Het bouwplan van Blok D is aangepast door een 'torentje' toe te voegen op de hoek van het gebouw (Zwaanstraat-Mariaplein). Omdat het torentje een plat dak krijgt, voldoet het niet aan de maximale goothoogte van 9 meter. Op de verbeelding is een aanduiding opgenomen waardoor de maximale goothoogte gelijk mag zijn aan de bouwhoogte: 13 meter.

Aanpassing regels bestemming 'Wonen'

In de bestemming 'Wonen' zijn bouwregels toegevoegd voor het bouwen van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' op het voorerf, zoals erfafscheidingen. Het betreft een standaardregeling in onze bestemmingsplannen die per abuis niet was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

In de bouwregels wordt expliciet opgenomen dat balkons met een maximale diepte van 1,6 meter zijn toegestaan en dat de goothoogte van de entreepartijen van Blok B en Blok C gelijk mag zijn aan de ter plaatse geldende bouwhoogte. De entreepartijen maken integraal onderdeel uit van de hoofdgebouwen, maar hebben een goot die hoger is (8,5 m) dan in het ontwerpbestemmingsplan was toegestaan (6 m). Tenslotte vervalt de maximale oppervlakte maat voor ondergeschikte bouwdelen, omdat deze haar doel voorbij schiet. Uit de voorwaarde zou namelijk volgen dat ook de oppervlakte van dakgoten, regenpijpen, kozijnen, plinten en dergelijke berekend moet worden.

Overzicht aanpassingen

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan aangepast op de volgende onderdelen:

1. De aanduiding 'bijgebouwen' ter plaatse van Blok D is verschoven.
2. De plangrens bij Palatijn Prime is verlegd op basis van de eigendomsgrenzen.
3. De aanduiding '*specifieke bouwaanduiding – flexibel bouwvlak*' is bij Blok C verkleind.
4. De vorm en de situering van de bouwvlakken is aangepast.
5. Bij Blok D is een aanduiding opgenomen waardoor de maximale goothoogte van een deel van het gebouw gelijk mag zijn aan de bouwhoogte: 13 meter.
6. In de bestemming 'Wonen' zijn bouwregels toegevoegd voor het bouwen van 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' op het voorerf.
7. In de bestemming 'Wonen' is de maximale oppervlaktemaat voor ondergeschikte bouwdelen geschrapt.

besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan "Cuijk Centrum, Mariaplein";
2. het bestemmingsplan "Cuijk Centrum, Mariaplein" met identificatienummer NL.IMRO.1684.07BPMariaplein-VA01 gewijzigd vast te stellen, zoals beschreven in het 'overzicht aanpassingen' van de overwegingen bij dit besluit;
3. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te vragen om eerder dan de in artikel 3.8, lid 4 Wro gestelde termijn van zes weken het vaststellingsbesluit te mogen publiceren;
4. de afhandeling van een eventuele administratieve beroepsprocedure niet aan zich te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders te laten.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Cuijk in zijn openbare vergadering van 15 december 2014.

De raad voornoemd,

R.M. van der Weegen
griffier

mr. W.A.G. Hillenaar
voorzitter

