

# **Toelichting**

Bestemmingsplan  
De Messemaker  
Gemeente Cuijk

Definitief

Grontmij Nederland bv  
Eindhoven, 5 december 2007

# Verantwoording

<b>Titel</b>	:	Toelichting bestemmingsplan De Messemaker gemeente Cuijk
<b>Documentnummer</b>	:	181268.ehv.212.R003_toelichting
<b>Projectnummer</b>	:	181268
<b>Revisie</b>	:	5
<b>Datum</b>	:	5 december 2007
<b>Auteur(s)</b>	:	R. van Rijen, J. van Rijsewijk, R. van Roosmalen, N. Somers, C. Terlou
<b>E-mail adres</b>	:	rob.vanroosmalen@grontmij.nl
<b>Gecontroleerd</b>	:	Rob van Roosmalen
<b>Paraaf gecontroleerd</b>	:	
<b>Goedgekeurd</b>	:	E. de Jong
<b>Paraaf goedgekeurd</b>	:	

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Algemene aspecten</b> .....	5
1.1	Inleiding en achtergrond .....	5
1.2	Het plangebied .....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan .....	6
1.4	Aanleiding .....	7
1.5	Ruimte voor Ruimte CV .....	7
1.6	Bij het plan behorende stukken .....	7
1.7	Leeswijzer .....	8
<b>2</b>	<b>Planologisch beleidskader</b> .....	9
2.1	Beleidskader op Rijksniveau .....	9
2.2	Provinciaal/regionaal beleidskader .....	9
2.3	Gemeentelijk/regionaal beleidskader .....	12
<b>3</b>	<b>Gebiedsanalyse</b> .....	13
3.1	Ruimtelijke analyse .....	13
3.1.1	Situering locatie .....	13
3.1.2	Groenstructuur .....	13
3.1.3	Ontsluitingsstructuur .....	14
3.1.4	Bebouwingsstructuur .....	14
3.1.5	Actuele situatie plangebied .....	15
3.2	Milieuzoneringen .....	16
3.3	Bodem .....	18
3.3.1	Bodemopbouw .....	18
3.3.2	Milieuhygiënische bodemkwaliteit .....	19
3.4	Geluid .....	19
3.5	Luchtkwaliteit .....	20
3.6	Water .....	20
3.6.1	Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....	20
3.6.2	Duurzame waterhuishouding .....	22
3.7	Natuur .....	23
3.7.1	Groene Hoofdstructuur .....	23
3.7.2	Flora en Fauna .....	29
3.8	Externe veiligheid .....	30
3.9	Aardkundige waarden .....	30
3.10	Archeologie .....	31
<b>4</b>	<b>Randvoorwaarden en uitgangspunten</b> .....	33
4.1	Algemeen .....	33

<b>5</b>	<b>Planbeschrijving</b>	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Stedenbouwkundig concept	35
5.3	Stedenbouwkundige opzet	36
5.4	Beschrijving op onderdelen	37
5.4.1	Woningen	37
5.4.2	Duurzaam bouwen	40
5.4.3	Bestaande bomen	40
5.4.4	Openbare ruimte	41
5.4.4.1	Geluidwerende voorziening	46
5.4.5	Duurzaam watersysteem	47
5.5	Beeldkwaliteit	48
<b>6</b>	<b>Juridische vormgeving</b>	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Plankaart	49
6.3	Voorschriften	49
6.4	Bestemmingsbepalingen	50
<b>7</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	51
7.1	Financiële uitvoerbaarheid	51
7.2	Handhaafbaarheid	51
<b>8</b>	<b>Procedure, overleg en inspraak</b>	53
8.1	Inleiding	53
8.2	Vooroverleg	53
8.3	Inspraak	53
8.4	Procedure	53



# 1 Algemene aspecten

## 1.1 Inleiding en achtergrond

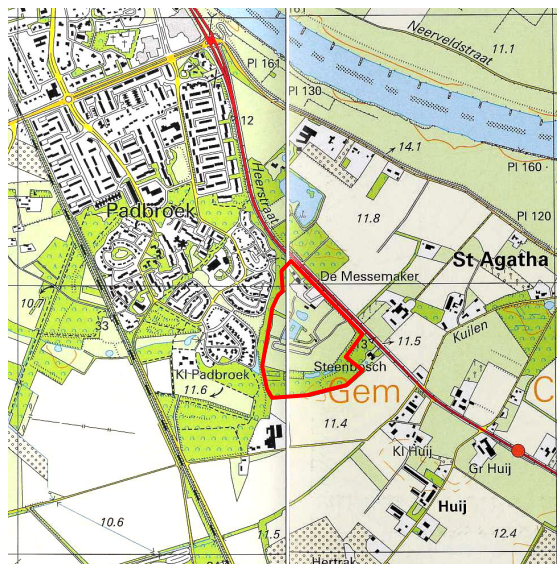
De gemeente Cuijk is voornemens om in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling een nieuw woongebied te realiseren. Om de ontwikkeling van het woninggebied mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan aangepast worden.

Het bestemmingsplan ‘Ruimte voor Ruimte Messemaker’ van de gemeente Cuijk is vervat in de volgende stukken:

1. De *toelichting*, waarin de aan het plan ten grondslag liggende gedachten zijn weergegeven;
2. De *voorschriften*, deel uitmakende van het plan, waarin de doeleinden van de bestemmingen zijn omschreven en bepalingen zijn opgenomen ten aanzien van het bouwen en het gebruik van bouwwerken en onbebouwde gronden;
3. De *plankaart*, tekening nummer 181268ehv.211.T04, schaal 1:1000, d.d. 5-12-07 waarop de bestemming van de in het plan begrepen gronden is aangewezen.

## 1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de kern Cuijk, zoals weergegeven in figuur 1.



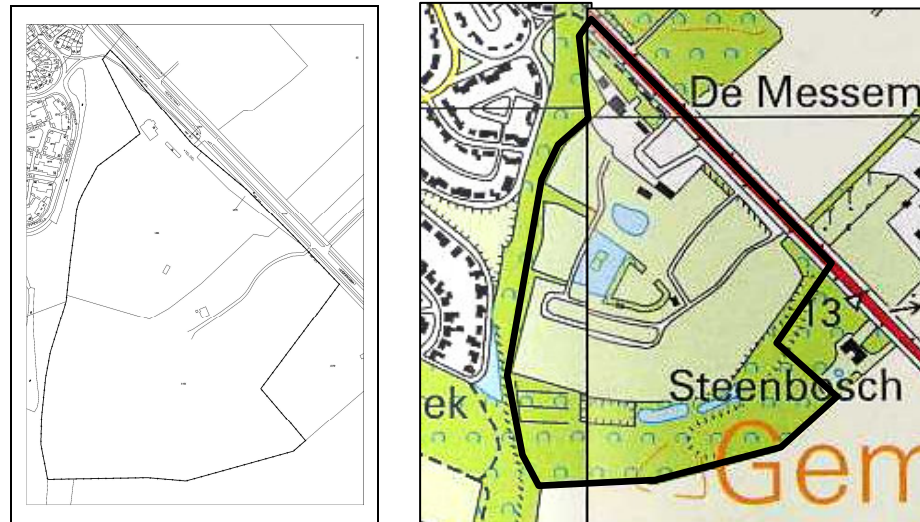
Figuur 1. Ligging plangebied

De oppervlakte van het plangebied beslaat ca. 11 hectare en is in de huidige situatie grotendeels in gebruik als camping.

De grens van het plangebied wordt gevormd door:

- Aan de noord(oost)zijde de Heerstraat;
- Aan de zuidzijde bestaande bosrand;
- Aan de westzijde het groengebied tussen de camping en de naastgelegen woonwijk Padbroek.

De plangrens is weergegeven in figuur 1.



Figuur 2. Plangrens

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het huidige vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan “De Messemaker”, besluit gemeenteraad Cuijk 2 september 1991, gedeeltelijk goedgekeurd GS 3 januari 1992, inclusief partiele planherziening volgens besluit gemeenteraad 6 september 1993) is het plangebied bestemd als verblijfsrecreatieve doeleinden, dagrecreatieve doeleinden, voorzieningen en gedeeltelijk bosgebied met natuurwaarden.

Aan de zuidzijde geldt voor een strook voormalig bos (gekapt) als vigerende bestemmingsplan “Padbroek II”, vastgesteld op 22 maart 1977, goedgekeurd GS op 2 november 1977. Ter plaatse is het plangebied bestemd als bosgebied. Hier vigeert het ‘oude’ bestemmingsplan aangezien Gedeputeerde Staten in 2001 aan dit onderdeel goedkeuring hebben onthouden in bestemmingsplan de Messemaker. Gedeeltelijk is destijds goedkeuring onthouden, aangezien het bestemmingsplan onvoldoende ruimte bood aan de noodzakelijk geachte uitbreidingsruimte van de camping. De bestemming dag- en verblijfsrecreatie diende te worden uitgebreid tot 274 standplaatsen. Het bestemmingsplan “De Messemaker” is tot op heden niet aangepast aan de onthouden goedkeuring. De huidige inrichting van de camping is (vergund) wel ingericht op 274 standplaatsen, zoals goedgekeurd bij uitspraak van Raad van State (28 augustus 2002).

Aan de noordzijde geldt ter plaatse van het plangebied voor een klein gedeelte tevens het vigerende bestemmingsplan Padbroek II, vastgesteld op 22 maart 1977, goedgekeurd GS op 2 november 1977. Ter plaatse is het plangebied bestemd als bosgebied en openbaar groen (tevens waterberging).

Aan de noordoostzijde geldt voor een klein gedeelte van het plangebied tevens het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Cuijk, vastgesteld op 26 oktober

1998, goedgekeurd GS op 6 juni 1999. Ter plaatse is het plangebied bestemd voor verkeersdoeleinden.

De vigerende bestemmingen bieden geen mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouw. Om woningbouw ter plaatse van het plangebied mogelijk te maken is herziening van het bestemmingsplan vereist.

Het plangebied de Messemaker is momenteel in particulier eigendom.

#### 1.4 Aanleiding

De huidige camping ligt in een bosrijke omgeving met natuurwaarden. De ruimtelijke kwaliteit van het campingterrein is in de huidige situatie zeer beperkt en draagt onvoldoende bij aan de kwaliteit en potenties die de directe omgeving heeft. Intensivering van recreatieve functie is ongewenst. De huidige exploitant heeft samen met de gemeente gezocht naar een alternatieve ontwikkeling. Gezien de bijzondere potenties van de locatie heeft de gemeente Cuijk gezamenlijk met de campingeigenares gezocht naar een passende vervangende bestemming. Als belangrijk criterium daarbij is gesteld dat de nieuwe ontwikkeling recht moet doen aan de ruimtelijke en natuurlijke kwaliteiten en potenties van de locatie en de directe omgeving. Tevens dient de ontwikkeling voldoende mogelijkheden te bieden voor een realistische uitkoop van de camping.

De gemeente Cuijk en de campingeigenares hebben contact gezocht met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling van een kleinschalig extensief woongebied, gekenmerkt door vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels, biedt namelijk de mogelijkheid om aan de gestelde criteria te voldoen.

#### 1.5 Ruimte voor Ruimte CV

Voor de eerste tranche van de uitvoering van de “Ruimte voor Ruimte” regeling is op initiatief van de provincie Noord-Brabant, een samenwerkingsverband opgericht zijnde de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Daarin participeren momenteel: provincie Noord-Brabant, NIB Capital, OPP BV van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) en Grontmij Nederland bv.

De ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de CV voor de eerste tranche het recht op de ontwikkeling van circa 1.000 woningbouw kavels in het kader van de ‘Ruimte voor Ruimte’-regeling.

De ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte realiseert kleinschalige woonlocaties voor vrijstaande woningen op ruim bemeten kavels van gemiddeld ca. 900 m<sup>2</sup>.

#### 1.6 Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn verschillende deelonderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze deelonderzoeken zijn beschreven in de volgende rapporten zoals opgenomen in de bijlage:

- *Aanvullend onderzoek Messemaker te Sint Agatha* (Haskoning Nederland B.V., Milieu, 4 mei 2005, ref. 9R2297/R00001, MdJ/DenB)
- *Advies bouwrijp maken en waterhuishouding locatie 'Messemaker' te Cuijk*; Grontmij Nederland bv, Eindhoven, juni 2007, doc.nr. 181268.ehv.219.R005

- *Akoestische onderzoek Ruimte voor Ruimte-locatie Messemaker te Cuijk* Grontmij Nederland bv, Roosendaal, oktober 2007, doc.nr. 181268.421.RR001, revisie 2;
- *Archeologisch onderzoek Messemaker te Cuijk, Inventariserend Veld Onderzoek – karterende fase, Ruimte voor Ruimte locatie Messemaker te Cuijk, gemeente Cuijk (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, december 2005, doc.nr. 181268/EHV/GAR 133);*
- *Archeologisch onderzoek Messemaker te Cuijk, Waarderende fase, Inventariserend Veld Onderzoek – waarderende fase, Ruimte voor Ruimte locatie Messemaker te Cuijk, gemeente Cuijk, concept (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, maart 2006, doc.nr. 181268/EHV/GAR 202);*
- *Beoordeling geurbelasting bestemmingsplanwijziging, t.b.v. Nieuwbouwlocatie voor woningbouw op de locatie Messemakers in Cuijk (RMB, te Cuijk, 5 dember 2007, projectnummer 74000481);*
- *Groene hoofdstructuur, Plan de Messemaker, actuele natuurwaarden, begrenzing en mate van beïnvloeding (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 181268/211/R003);*
- *Locatieonderzoek natuurwaarden, locatie Messemaker te Cuijk (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 181268/51/FF01d);*
- *Luchtkwaliteit Messemaker te Cuijk, Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Grontmij Nederland bv, De Bilt, december 2006, 204392, doc.nr. I&M-99055758-FO);*
- *Nader bodemonderzoek “De Messemaker” te St. Agatha, Nader onderzoek van verdachte locaties en voormalige stortplaats (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 9 juni 2005, doc.nr. 181268.ehv.220.R002);*
- *Natuurcompensatieplan de Messemaker te Cuijk (Grontmij Nederland bv, eindhoven, oktober 2007, doc.nr. 181268/ehv/211/R001);*
- *Overzichtskaart bestaande boombeplanting (Grontmij Nederland bv. Eindhoven, mei 2006);*
- *Verkennd bodemonderzoek “De Messemaker” te St. Agatha , onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de asfaltverhardingen (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 9 juni 2005, doc.nr. 181268.ehv.220.R001);*

### 1.7 Leeswijzer

Na hoofdstuk 1, Inleiding, wordt in hoofdstuk 2 inzicht gegeven in het op het plangebied van toepassing zijnde beleidskader. Hoofdstuk 3 geeft een toelichting op eigenschappen van plangebied Messemaker, waarna in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden en uitgangspunten worden opgesteld voor het plangebied. De planbeschrijving wordt weergegeven in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet beschreven, waarbij wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Onder meer de wijze waarop de voorschriften in het bestemmingsplan ingevuld zijn worden nader aangegeven. Dit heeft een directe relatie met de uitvoerbaarheid, met name het beleid ter handhaving van de inrichting van het plangebied (hoofdstuk 7). De procedure, het overleg en de inspraak komen aan bod in hoofdstuk 8.

## 2 Planologisch beleidskader

### 2.1 Beleidskader op Rijksniveau

#### *Mestproblematiek als aanleiding*

In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

#### *'Ruimte voor Ruimte'-regeling*

Om de sloopsubsidies te kunnen financieren is de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling in het leven geroepen. De provincies binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren bovenop het reeds toegekend reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De versterking van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant 3.000 extra woningen mogen worden gerealiseerd boven op de reguliere aantallen.

Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel 'Ruimte voor Ruimte'.

#### *Nota Ruimte*

In de *Nota Ruimte* zijn door de ministeries van VROM, LNV, V&W en EZ de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd. In de *Nota Ruimte* zijn het beleid uit het Structuurschema Groene Ruimte 2 en de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid uit de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening meegenomen.

### 2.2 Provinciaal/regionaal beleidskader

#### *Streekplan Noord-Brabant*

In het provinciale streekplan ligt het plangebied op de overgang tussen stedelijk gebied en agrarisch gebied met ter plaatse ook onderdelen van de Groene Hoofdstructuur (GHS-natuurkerengebied). De GHS heeft hoofdzakelijk betrekking op bestaand bosgebied ter plaatse. Verder ten zuiden van het plangebied is een ecologische verbindingzone aanwezig. Gezien de aanwezigheid van onderdelen van de Groene Hoofdstructuur dient nadrukkelijk aandacht te worden besteed aan de natuurwaarden ter plaatse. De ontwikkeling van de beoogde woonbestemming in het kader van Ruimte voor Ruimte dient plaats te vinden buiten de GHS.

***Herziening Streekplan Noord-Brabant***

Mede om een toepassing van het 'Ruimte voor Ruimte' beginsel mogelijk te maken is het streekplan herzien (d.d. 22 februari 2002). Ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst staan centraal in de door de provincie Noord-Brabant gekozen benadering. Deze worden bewerkstelligd door verspreide bouw van kwalitatief hoogwaardige woningen en ruime kavels in ruil voor de te slopen agrarische bedrijfsgebouwen (minimale oppervlakte 1.000 m<sup>2</sup>).

Het betreft een gefaseerde uitvoering verdeeld over meerdere tranches. De bouw van woningen mag uitsluitend plaatsvinden binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster. Ontwikkelingsmogelijkheden van buitengebiedfuncties, agrarische bedrijven en woningen mogen niet in het geding komen en locaties dienen zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande bebouwing.

***Provinciale benadering 'Ruimte voor Ruimte'-regeling***

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de 'Ruimte voor Ruimte'-regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld, mag er voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> stal 1 kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1.000 m<sup>2</sup> stallen gesloopt zijn, stelt de provincie conform afspraken met de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling.

De benodigde dossiernummers voor plangebied Messemaker te Cuijk zijn opgenomen in tabel 1. Het betreft dossiernummers voor in totaal 46 ruimte voor ruimte bouwcontingenten. Het totale plan bestaat uit 47 kavels. Ter plaatse is reeds één bestaande woning aanwezig. Deze mag herbouwd worden. Deze mogelijkheid wordt ingezet voor één kavel.

AANVRAAG-NUMMER	MESTNUMMER	SLOOP M <sup>2</sup>	TOEGEKENDE SLOOP M <sup>2</sup>
4768105	112024165	15.185	2.185
4770163	115008098	2.246	1.268
4770165	115009710	501	501
4770169	111022568	1.306	1.306
4770195	115030751	1.987	1.987
4770224	112000703	2.132	2.132
4770234	115065091	290	290
4785974	111026784	332	332
4785991	113029101	3.692	3.692
4786000	112003630	1.920	1.920
4786040	112018963	1.248	1.248
4786114	113035667	814	814
4786134	114015589	982	982
4786135	112056415	741	741
4786581	115005153	1.976	1.976
4787592	111026431	2.712	1.626
4133216	112024173	9.556	9.556
4133243	113010567	3.057	3.057
4133614	111008255	1.062	1.062
4134749	111022835	2.714	2.714
4134819	116000147	1.565	1.565
4134843	115019596	2.188	2.188
4135233	112021140	1.308	1.308
4135244	114021791	1.776	1.550
Totaal ingebrachte m <sup>2</sup> sloop			
46.000			

Tabel 1. Dossiernummers RBV

### ***Uitwerkingsplan Land van Cuijk***

In het Uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk (Provincie Noord-Brabant) maakt het plangebied en de directe omgeving ervan onderdeel uit van het landschappelijk raamwerk. Daarbij wordt het plangebied specifiek genoemd als ontwikkelingslocatie voor een ruimte-voor-ruimte-locatie. Met deze planmatige uitbreiding van grotere omvang wordt ingestemd onder de voorwaarde dat de aanwezige natuurwaarden richtinggevend zijn voor de planontwikkeling.

### ***Reconstructieplan***

In het Reconstructieplan/ milieueffectrapport Peel en Maas is een beperkt gedeelte van het plangebied en de directe omgeving ervan opgenomen als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De EHS heeft hoofdzakelijk betrekking op bestaand bosgebied ter plaatse. Het plangebied en de directe omgeving ligt in de zone extensiveringsgebied (overig).

### ***Planologische voortoets provincie***

Onderhavige 'Ruimte voor Ruimte' locatie is aan de provincie voorgelegd ten behoeve van een planologische voortoets om de haalbaarheid van het plangebied te beoordelen. Plangebied Messemaker is op basis van deze provinciale ambtelijke beoordeling haalbaar bevonden.

***Waterbeheersplan***

Het water beheersplan is een nadere uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1998-2002 en kent de volgende hoofddoelstelling: “het ontwikkelen, beheren en instand-houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd”.

Voor een duurzaam waterbeheer worden een vijftal doelstellingen gehanteerd:

- zorgen voor een duurzame watervoorziening;
- streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen;
- minimaliseren van wateroverlast;
- vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde);
- optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

***Waterkansenkaart***

De Strategische Verkenning regionale watersystemen “Water Ruimtelijk Gezien” bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

**2.3 Gemeentelijk/regionaal beleidskader*****StructuurvisiePlus***

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk, Gemeenten Land van Cuijk 2001 is richtinggevend geweest voor het uitwerkingsplan Land van Cuijk. De gemeente Cuijk geeft dan ook aan dat het uitwerkingsplan in deze als kaderstellend mag worden beschouwd.

***Bestemmingsplan Prostitutiebeleid Cuijk 2001***

Op 1 oktober 2000 is door een wijziging van het wetboek van Strafrecht het algemeen bordeelverbod opgeheven. Door de opheffing van het bordeelverbod is de weg vrijgemaakt voor een integraal gemeentelijk prostitutiebeleid. Het prostitutiebeleid van de gemeente Cuijk is vastgelegd in het bestemmingsplan “Prostitutiebeleid gemeente Cuijk 2001”, vastgesteld op 9 juli 2001 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 september 2001.



### 3 Gebiedsanalyse

#### 3.1 Ruimtelijke analyse

##### 3.1.1 Situering locatie

De locatie De Messemaker ligt ten zuiden van de kern Cuijk, aan de Heerstraat. Deze weg is een belangrijke hoofdverbinding tussen de kernen Cuijk en Boxmeer. Op de locatie is in de huidige situatie camping “De Messemaker” gevestigd. Ten noordoosten van de locatie ligt de rivier de Maas. Het plangebied is aan de oostzijde begrensd door de Heerstraat, waar ook de ingang tot het terrein is. Ten noorden en westen van de locatie is de wijk Padbroek gelegen met tussen de wijk en het plangebied een groenzone met waterlopen. Het plangebied grenst aan de zuidzijde aan agrarisch landschap



Figuur 3. Locatie de Messemaker

##### 3.1.2 Groenstructuur

De kern Cuijk ligt op de hogere delen van de oeverwallen langs de Maas. Cuijk is omringd door komgronden, welke in gebruik zijn als landbouwgrond.

Ten zuiden van Cuijk is op de oeverwal van oudsher naaldhoutbos aangeplant ten behoeve van de mijnbouw. Door de zuidelijke uitbreidingen van Cuijk zijn grote delen van dit bos verdwenen.

De wegen zijn of waren veelal beplant met bomen. De Heerstraat is voorzien van een zware laanbeplanting.



Figuur 4. Situatie rond 1850

De ruimtelijke structuur ten westen van de Heerstraat wordt tegenwoordig bepaald door afwisselend open en gesloten ruimten in het landschap. De open ruimten in het van oorsprong gesloten bosgebied worden gevormd door de nieuwe uitbreidingen ten zuiden van Cuijk, camping de Messemaker en de ruimte rondom de woonboerderij 'Klein Padbroek'. Oostelijk van de Heerstraat ligt tot aan de Maas een landbouwgebied. Het plangebied ligt op de rand van gesloten bosgebied naar open landbouwgebied.

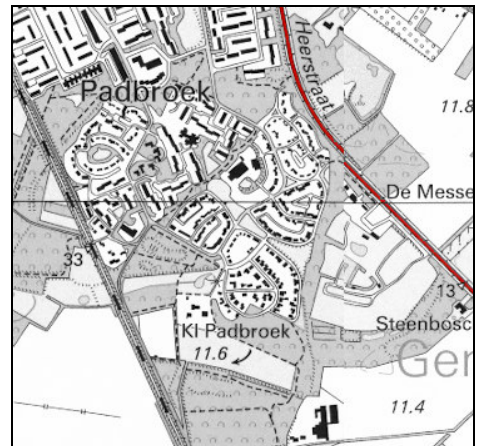


Figuur 5. Huidige groenstructuur

### 3.1.3 Ontsluitingsstructuur

De Heerstraat is de vroegere hoofdverbinding voor Cuijk langs de westzijde van de Maas in de richting Boxmeer. Tegenwoordig is deze functie overgenomen door de rijksweg A73.

De Heerstraat heeft verschillende zijaansluitingen op kleinere woonkernen en aan de weg zelf wordt ook gewoond. Ter hoogte van de bebouwde kom van Cuijk ontbreken nagenoeg zowel inritten als aansluitingen naar de kern. De kern is ruimtelijk van de Heerstraat afgekeerd. De camping 'de Messemaker' heeft een aansluiting op de Heerstraat.



Figuur 6. De Heerstraat

### 3.1.4 Bebouwingsstructuur

Cuijk, is in de loop der jaren vanuit de kern uitgebreid en vervolgens hebben de nieuwere uitbreidingen naar noord en zuid, ingeklemd tussen spoor en Heerstraat plaatsgevonden.

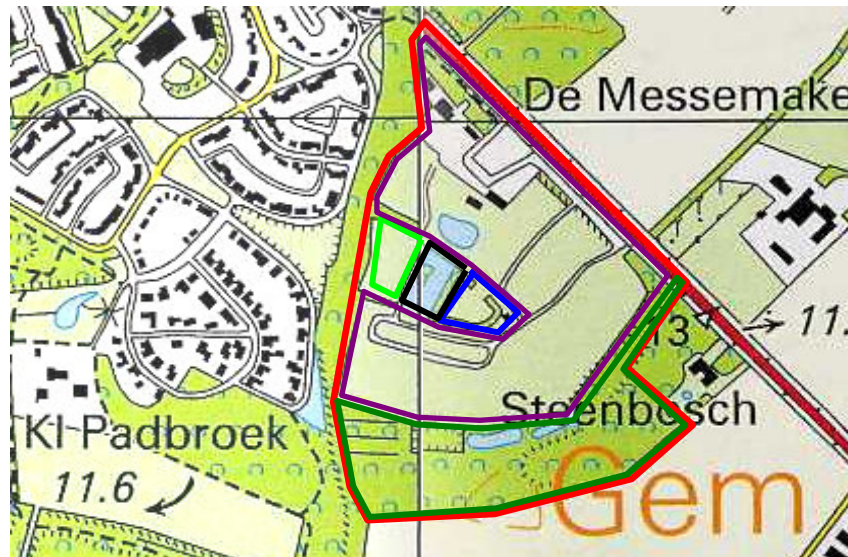
Het plangebied grenst aan de westelijke zijde aan de wijk Padbroek. De wijk is als het ware uitgehakt in het bestaande bos en heeft een lobvormige structuur.



Figuur 7. Bebouwingsstructuur

### 3.1.5 Actuele situatie plangebied

Het plangebied bestaat grotendeels uit het bestaande campingterrein en wordt omgeven door bestaand bos en natuur. Het centrale deel van de camping betreft een poel, een naastgelegen sportveld en een speel-/kampeerveld.



Figuur 8. Huidige situatie plangebied

#### Legenda

- Rood = Grens plangebied
- Donkerblauw = Speelweide/kampeerveld met bomen en toiletgebouw
- Zwart = vijver/poel
- Lichtgroen = Sportveld
- Groen = Bestaand bosgebied
- Paars = Overige binnen plangebied betreft campingterrein en voorzieningen

Het campingterrein bestaat uit een gedeelte met vaste standplaatsen en daaromheen seizoensplaatsen (deels vrij). In totaliteit betreft het een camping met 274 staanplaatsen. Verspreid over het terrein staan gebouwtjes zoals receptie, horeca en was- c.q. toiletgelegenheden.

Aanvullend op de verblijfsrecreatie heeft het campingterrein ook voorzieningen voor dagrecreatie zoals een zwembad met ligweide, een sportveld, een speelterrein en horecagelegenheid. Het campingterrein heeft een hoge verkeersaantrekkende werking door zowel de verblijfs- als dagrecreatie. Het recreatieterrein heeft een groene uitstraling door een groot aantal bomen, omgeven door de groene wanden van de bosopstanden. Tevens is er een verwilderde vijverpartij met oeverbepplanting aanwezig. De ruimtelijke kwaliteit is in de huidige situatie echter zeer beperkt en draagt onvoldoende bij aan de potenties die het terrein en de directe omgeving hebben. Aan de zuidzijde is de camping in de jaren 90 uitgebreid. Ter plaatse is het voormalige bos gekapt en zijn standplaatsen gerealiseerd. Ten zuiden van de huidige inrichting van de camping is een bestaand bosgebied aanwezig met actuele natuur- en landschapswaarden.

## 3.2 Milieuzonerings

### 3.2.1 Wet geurhinder en veehouderij algemeen

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze nieuwe wet biedt de gemeente de mogelijkheid om een eigen geurhinderbeleid op te stellen. Binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte mag worden afgeweken van:

- de standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten;
- de standaardafstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

De andere geurnormen en / of afstanden moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd.

De gemeente Cuijk heeft het RMB gevraagd om de huidige geurbelasting in het gebied De Messemaker in kaart te brengen. Eerder is het RMB gevraagd om een Quicksan uit te voeren voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Met de Quicksan worden ruimtelijke knelpunten in relatie tot de Wgv in beeld gebracht. De berekende achtergrondbelasting uit de quickscan is gebruikt om de geurbelasting voor het gebied De Messemaker in beeld te brengen.

Op basis van de resultaten kan samenvattend het volgende worden geconcludeerd.

Binnen het plangebied De Messemaker is in de huidige situatie sprake van een overwegend goed leefklimaat. Gezien de gewenste inrichting van het gebied, semi-landelijk wonen, is een incidentele overschrijding van de grenswaarde van 3 ouE/m<sup>3</sup> geen bezwaar voor woningbouw. Gezien het karakter en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van het gebied is het niet bezwaarlijk dat een hogere geurbelasting dan 3 ouE/m<sup>3</sup> wordt toegestaan.

### 3.2.2 Wet geurhinder en veehouderij Drogesestraat 10

In de directe omgeving is één agrarisch bedrijf aanwezig waarvan de geurcontour tot in het plangebied ligt. Het betreft een direct ten zuidwesten en van het plangebied gelegen inrichting aan de Drogesestraat nr. 10. Op basis van de Wet geurhinder en veehouderij 2007 is een geurcontour voor dit bedrijf vastgesteld. Binnen deze geurcontour mag er op basis van het bestemmingsplan slechts woningbouw plaats vinden na toepassing van een in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Het betreft hier een 6-tal woningen die binnen deze geurcontour zijn gesitueerd.

In verband hiermede is er een nader onderzoek verricht naar de effecten van deze wet voor het onderhavige plangebied. Uit dit onderzoek is het volgende gebleken.

Als er sprake is van nieuwbouwplannen(planniveau) in de omgeving van een veehouderij moet onderzocht worden waar de nieuwbouw kan plaatsvinden zonder dat de rechten van de veehouders in de omgeving van het plangebied worden aangetast. Er moet worden berekend wat de invloedssfeer is van geur van veehouderijen op de te plannen woningen. Voor het beoordelen van de geurinvloed op woningen zijn vanaf 1 januari 2007 de Wet geurhinder en veehouderij en de hieraan verbonden Regeling geurhinder en veehouderij van toepassing.

De geurnorm van de geurcontour is afhankelijk van de geurnorm die van toepassing is op het nieuwbouwproject. Voor de gemeente Cuijk is niet bij gemeentelijke verordening bepaald dat binnen het grondgebied, of een deel hiervan, een andere geurnorm van toepassing is dan de waarde die is genoemd in artikel 3 van de Wet geurhinder en veehouderij. In artikel 3 staat genoemd dat een



vergunning voor een veehouderij moet worden geweigerd indien de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object, gelegen:

- a. binnen een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 3,0 odour units per kubieke meter lucht;
- b. binnen een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 14,0 odour units kubieke meter lucht;
- c. buiten een concentratiegebied, binnen de bebouwde kom meer bedraagt dan 2,0 odour units per kubieke meter lucht;
- d. buiten een concentratiegebied, buiten de bebouwde kom meer bedraagt dan 8,0 odour units kubieke meter lucht.

Het onderhavige plangebied ligt op het grondgebied van de gemeente Cuijk. Cuijk is gelegen in een concentratiegebied. Door de concentratie van woningen die zijn gepland in het plangebied is bij de verwezenlijking van dit plan sprake een bebouwde kom.

Op grond van artikel 3, lid 1, sub. a van de Wet geurhinder en veehouderij mag de directe geurbelasting door individuele veehouderijen op de rand van het plangebied maximaal 3,0 odourunits per kubieke meter lucht bedragen, om een goede leefomgevingkwaliteit te waarborgen.

Daarnaast dient op grond van artikel 4, lid.1 van de Wet geurhinder en veehouderij rekening gehouden te worden gehouden met een minimaal aan te houden vaste afstanden van 100 meter tussen een veehouderij en geurgevoelig object (indien een geurgevoelig object in de bebouwde kom is gelegen of 50 meter (indien een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen).

Voor het bepalen van de locatie van emissiepunten van veehouderijen moet volgens ruimtelijke ordening uitgegaan worden van de grens van een bouwblok en niet van de bestaande emissiepunten(bronnen). Het staat de veehouder namelijk vrij om binnen zijn bouwblok het emissiepunt te verplaatsen naar iedere gewenste locatie. Hierbij moet de veehouder op zijn beurt ook rekening houden met de bestaande bebouwing. Het komt er dus op neer dat de geurbelasting op de grens van het bouwvlakken in het plangebied "De Messemaker".in de huidige situatie niet hoger mag zijn dan 3 odourunits per kubieke meter lucht. Bij een hogere geurbelasting wordt de betreffende veehouderij in zijn ontwikkeling beperkt.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de veehouderij aan de Drogesestraat 10 op grond van de vaste minimaal aan te houden afstand van 100 meter vanaf de rand van het bouwblok tot over het plangebied reikt maar dat er zich binnen deze 100 meter geen geurgevoelige objecten bevinden.

De geurinvloed van deze veehouderij op het plangebied is echter zodanig dat de contour van de geurbelasting van 3 odourunits/kubieke meter lucht tot in het plangebied reikt. De geurcontour leidt er toe dat er 6 woningen binnen de milieucontour van de nieuwe Wet geurhinder en veehouderij vallen.

Onderdelen van de ontwikkeling die gelegen zijn binnen de milieucontour van de nieuwe wet geurhinder veehouderijen worden opgenomen in een wijzigingsbevoegdheid.

### 3.2.3 Overige bedrijvigheid

In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen andere bedrijven aanwezig met een milieuhindercirkel die het plangebied beïnvloedt.

### 3.3 Bodem

#### 3.3.1 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 46 West, 1976) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie voornamelijk uit een Vorstvaaggrond. De grondwatertrap bedraagt VII\*. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) meer dan 0,80 meter onder maaiveld (mv) bedraagt.

In april 2005 heeft Grontmij een bodemkartering uitgevoerd. Op basis van de resultaten van dit veldonderzoek kan de bodemopbouw ter plaatse van de locatie als volgt worden geschematiseerd:

0,0 – 0,5 à 1,1 m-mv:	matig tot zwak humeuze, matig lichte zavel;
0,5 à 1,1 – 2,0 à 3,0 m-mv:	matig kleiarm tot kleiïg, matig fijn zand;
2,0 à 3,0 - > 4,5 m-mv:	matig kleiarm, grindhoudend grof zand (1 <sup>e</sup> watervoerende pakket) .

Door het voormalig gebruik van het terrein als camping, is de bodem plaatselijk sterk geroerd door graafwerkzaamheden. Hierdoor zijn plaatselijk sterke verschillen aanwezig in de dikte van de zavelige deklaag.

Het terrein is geaccidenteerd en er zijn ter plaatse enkel reliëfranden aanwezig. De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt ca. NAP + 11,5 m.

De waterdoorlatendheid van de zandondergrond varieert tussen de 1,0 tot 6,0 m/d (k-waarde). Het zaveldek is matig tot slecht doorlatend ( $k < 0,7$  m/d).

### 3.3.2 Milieuhygiënische bodemkwaliteit

Om inzicht te krijgen in de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied zijn diverse milieukundige bodemonderzoeken uitgevoerd:

- *Verkennd bodemonderzoek “De Messemaker” te St. Agatha*, onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en de asfaltverhardingen (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 9 juni 2005, doc.nr. 181268.ehv.220.R001);
- *Aanvullend onderzoek Messemaker te Sint Agatha* (Haskoning Nederland B.V., Milieu, 4 mei 2005, ref. 9R2297/R00001, MdJ/DenB);
- *Nader bodemonderzoek “De Messemaker” te St. Agatha, Nader onderzoek van verdachte locaties en voormalige stortplaats* (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, 9 juni 2005, doc.nr. 181268.ehv.220.R002).

Op basis van de resultaten van de onderzoeken is vastgesteld dat er maatregelen getroffen moeten worden om de bodem ter plaatse van het plangebied milieuhygiënisch geschikt te maken voor de functie wonen met tuin. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt de gemeente over een door het bevoegd gezag goedgekeurd saneringsplan. Voor meer inhoudelijke informatie wordt verwezen naar de voorgenoemde rapportages.

De sanering dient te zijn uitgevoerd voorafgaand aan de aanvraag van eventuele bouwvergunningen. Na uitgevoerde sanering dient middels een onderzoek te zijn aangetoond dat de bodem als gevolg van de getroffen maatregelen milieuhygiënisch geschikt is voor de functie wonen met tuin.

## 3.4 Geluid

### *Verkeerslawaaï*

Het plangebied grenst aan de zuid(oost)zijde aan de Heerstraat. Dit betreft een provinciale weg met een snelheidsregiem van 80 km/h. Als gevolg van de hoge verkeersintensiteit, het snelheidsregiem en het wegdektype ligt de 50 dB(A) contour tot ver in het plangebied. Dit is vastgesteld op basis van de standaard rekenmethode 1 (SRM-1).

Om ter plaatse van het plangebied te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de maximaal toelaatbare waarde na ontheffing van Gedeputeerde Staten is het noodzakelijk om de lokale verkeerssituatie aan te passen dan wel geluidwerende maatregelen te treffen.

Uit overleg met de wegbeheerder (Provincie Noord-Brabant) is gebleken dat vooralsnog het wijzigen van het snelheidsregiem niet tot te mogelijkheden behoort.

Door middel van de standaard rekenmethode 2 (SRM-2) is in beeld gebracht wat de effecten zijn van een geluidwerende voorziening. Daarbij is vanwege de landschappelijke kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving ervan, uitgegaan van een voorziening in de vorm van een aarde wal al dan niet in combinatie met een geluidsscherm (*Akoestische onderzoek wegverkeerslawaaï, Ruimte voor Ruimte-locatie Messemaker te Cuijk* (Grontmij Nederland bv, Roosendaal, oktober 2007, doc.nr. 181268.421.RR001, rev. 2))

Uit de berekeningen blijkt dat ondanks de geluidwerende voorziening de voorkeursgrenswaarde nog steeds wordt overschreden. Voor vijf woningen in het plangebied is het noodzakelijk om een verzoek voor hogere grenswaarden aan te vragen. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt de gemeente over de benodigde ontheffingen.

**Spoorweglawaai**

Het plangebied bevindt zich op ca. 500 meter van de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Voor dit spoorvak geldt een toetsingszone voor spoorweglawaai van 100 meter. Het plangebied ligt dus niet binnen deze zone, waardoor er geen sprake is van een beperking.

**3.5 Luchtkwaliteit**

Conform het Besluit luchtkwaliteit 2005 dient er bij een nieuwe ontwikkeling zoals de beoogde woningbouwlocatie Messemaker zorgvuldig te worden gekeken naar het aspect luchtkwaliteit. De normstelling zoals opgenomen in dit besluit dient in acht te worden genomen.

Er is onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage (*Luchtkwaliteit Messemaker te Cuijk*, Luchttoets conform Besluit luchtkwaliteit 2005, Grontmij Nederland bv, De Bilt, 13 december 2006, 204392, doc.nr. I&M-99055758-FO).

Conclusie van het onderzoek is dat er zowel in de huidige situatie als bij een autonome ontwikkeling in 2010 geen overschrijding van de norm plaats vindt.

Er is ten aanzien van het besluit luchtkwaliteit 2005 dan ook geen knelpunt voor de bestemming.

**3.6 Water****3.6.1 Bestaande waterhuishoudkundige situatie****Grondwatersysteem**

De regionale grondwaterstroming wordt sterk beïnvloed door de rivier de Maas ten oosten van de locatie (circa 70 meter afstand).

Dichtbij het plangebied staat een TNO peilbuis waar gedurende lange tijd frequent de grondwaterstanden zijn opgenomen. Uit de meetgegevens blijkt dat de grondwaterstanden variëren tussen circa NAP +9,00 m en NAP+10,30 m. Op basis van de huidige maaiveldhoogten (gemiddeld ca. NAP + 11,5 m) variëren de hoogste grondwaterstanden in het plangebied tussen 1,0 en 1,7 m –mv en de laagste grondwaterstanden tussen 2,3 en 3,0 m –mv. Dit komt overeen met grondwatertrap VII\*, zoals aangeduid op de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 46 West, 1976).



### Peilverhoging als gevolg van peilopzet Maas

In 2002 is de voorgestelde peilopzet met 0,50 meter zoals opgenomen in het Tracébesluit Zandmaas/Maasroute door uitspraak van de Raad van State vernietigd. Er is vervolgens een nieuwe procedure opgestart waarbinnen het Ontwerp- Tracébesluit is gepubliceerd. Hierin wordt uitgegaan van 0,30 meter peilopzet. Na vaststelling is Rijkswaterstaat belast met de uitvoering van de maatregelen.

Eén van de maatregelen is het opzetten van het peil met 0,30 m ter plaatse van het stuwpaand te Grave. De afronding van de werkzaamheden zijn vooralsnog gepland in 2009. Als gevolg van de peilopzet treedt er verandering in de grondwaterhuishouding op in de aanliggende gebieden. Om deze verandering inzichtelijk te maken is een peilopzetplan gemaakt.

Ter plaatse van het plangebied wordt in het peilopzetplan voor de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand een verlaging van 20 cm aangegeven. De Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand (GVG) stijgt met 5 cm en de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) blijft gelijk.

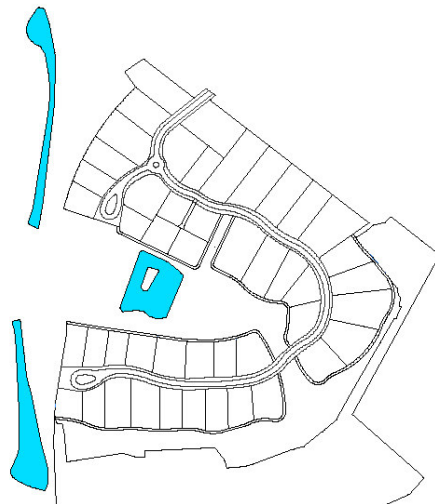
Op basis van het peilopzetplan kan worden geconcludeerd dat de toekomstige grondwatersituatie in het plangebied niet beperkend is voor de voorgenomen nieuwbouw: er hoeven geen aanvullende maatregelen ter voorkoming van wateroverlast te worden uitgevoerd.

### Oppervlaktewaterstelsel

De locatie valt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas. Er wordt binnen en in de directe omgeving van het plangebied geen oppervlaktewater beheert door het waterschap.

In het plangebied is een vijver gesitueerd (bruto oppervlakte ca. 2200 m<sup>2</sup>). Deze vijver wordt in de huidige situatie gevoed door het grondwater. In het gebied liggen verder enkele greppeltjes, maar deze hebben geen duidelijke afvoerfunctie. Langs de Heerstraat ligt een watergang en daarnaast liggen ten zuiden van de bestaande wijk Padbroek enkele bergingsvijvers.

In de onderstaande figuur is de situering van het aanwezige oppervlaktewater weergegeven.



Figuur 9. Oppervlakte water

## 3.6.2 Duurzame waterhuishouding

**Beleid**

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4<sup>e</sup> nota Waterhuishouding) en het beleid van Waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'.

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

1. ***Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater***

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel.

2. ***Doorlopen van de afwegingsstappen: “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer”***

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen “hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer” (afgeleid van de trits “vasthouden - bergen - afvoeren”) doorlopen.

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

Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

3. ***Hydrologisch neutraal bouwen***

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

4. ***Voorkomen van vervuiling***

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

### **Uitgangspunten**

Het waterschap stelt als hydraulische randvoorwaarden aan het ontwerp van het hemelwatersysteem dat de bergingscapaciteit van de infiltratievoorziening toereikend is om een bui met een herhalingsdij van T=10 jaar te kunnen bergen. Het waterschap hanteert hiervoor een neerslaghoeveelheid van 27,2 neerslag in 45 minuten tijd.

### **Uitwerking watersysteem**

De toepassing van een duurzaam hemelwaterafvoersysteem betekent dat de afvoer van 'schoon' hemelwater en 'vuil' huishoudelijk water via gescheiden systemen dient plaats te vinden. Het vuilwater afkomstig van de woningen zal via een droogweerafvoer (dwa) riolering worden verzameld en worden geloosd in het bestaande rioleringsysteem van de gemeente Cuijk.

Op basis van de bodemopbouw en de grondwaterstanden in het plangebied (zie gebiedsinventarisatie) wordt voor het opvangen van het hemelwater uitgegaan van het volledig infiltreren van het hemelwater (afkomstig van het toekomstig verhard oppervlak) in de bodem.

Bij de infiltratie van het hemelwater dient instroom van verontreinigingen en menging van verontreinigd en schoon water zo veel mogelijk te worden voorkomen. Dit kan worden bereikt door:

- Voorkoming van gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen;
- Voorkoming van gebruik van chemische onkruidbestrijdingsmiddelen;
- Beperking strooien bij gladheid;
- Beperking autowassen op straat.

Door het toepassen van deze maatregelen wordt voldaan aan het beleid van het waterschap.

### ***Proces***

Bij het tot stand komen van dit plan is het waterschap vanaf het eerste moment betrokken. In gezamenlijk overleg tussen ontwikkelaar, de gemeente, de adviseurs en de beleidsambtenaar van het waterschap zijn de mogelijkheden voor het watersysteem besproken.

Er is overeenstemming bereikt over het watersysteem zoals nader toegelicht in hoofdstuk 5 planbeschrijving.

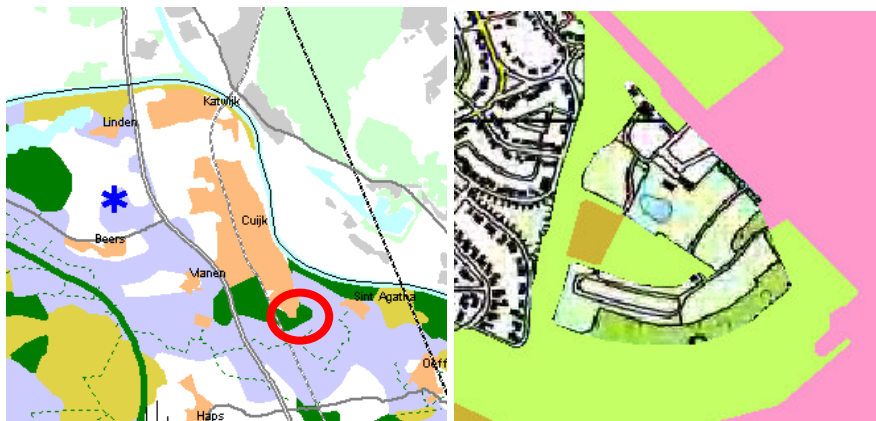
## **3.7 Natuur**

### **3.7.1 Groene Hoofdstructuur**

#### ***Groene hoofdstructuur conform het streekplan***

Het gehele plangebied heeft conform het streekplan (plankaart 1, schaal 1:100.000) de status GHS-natuur (zie figuur 10). In de meer gedetailleerde basiskaart voor de GHS en de daartoe behorende subzones (schaal 1:25.000) zoals beschikbaar in de digitale RLG-atlas 2005 is de GHS nader in kaart gebracht (figuur 10/11). Uit deze meer gedetailleerde kaart volgt dat het campingterrein buiten de GHS ligt, met uitzondering van het centrale deel van de camping. Het centrale deel van de camping heeft de status GHS-natuur, subzone overige bos- en natuurgebieden. Daarin is het sportveld van de camping, gelegen naast de vijver/poel, verbijzondert.

Deze onderdelen hebben de status GHS-natuur, subzone leefgebied kwetsbare soorten. Ook het binnen de plangrens gelegen bos ten zuiden van het campingterrein behoort tot de GHS-natuur, subzone overige bos- en natuurgebieden (zie figuur 11).



Figuur 10: GHS Streekplan 2002 (plankaart 1) GHS-detailkaart (RLG Atlas 2005)  
Fotografisch verkleind



Figuur 11: GHS-detailkaart (RLG Atlas 2005 schaal 1:25.000 fotografisch verkleind)

Het omliggende agrarische landschap is aangeduid als leefgebied dassen. Ook een deel van het bos in het zuidelijk deel van het plangebied met de aanduiding GHS-overig bos en natuurgebied behoort tot het leefgebied dassen (Integrale Dassennota Cuijk 2003).

Het zuidelijk gedeelte van de camping betreft de voormalige bosstrook, gekapt in de jaren '90 en omgevormd tot camping. Deze bosstrook behoort uitgaande van de gedetailleerde basiskaart niet tot de GHS. Op de onderliggende topografische ondergrond is deze voormalige bosstrook (inmiddels campingterrein) nog wel als bos aangeduid. Deze aanduiding is achterhaald door gedateerdheid van de topografische kaart.

Uit ambtelijk vooroverleg met de provincie blijkt dat er ook gedetailleerd kaartmateriaal voorhanden is waarbij deze strook wel als GHS staat aangeduid (intern materiaal provincie). Deze status lijkt echter gerelateerd aan de voormalige situatie, voordat het bos werd gekapt (jaren '90).

### ***Groene hoofdstructuur lokaal begrensd***

De globale streekplankaart (plankaart 1:100.000) en de meer gedetailleerde basiskaarten (1:25.000) vormen, samen met de beleidlijnen zoals beschreven in het streekplan, het toetsingskader op grond waarvan de provincie dit bestemmingsplan beoordeelt. Het betreft echter kaartmateriaal met als doelstelling om richting te geven aan de ruimtelijke ordening van de provincie als geheel. De streekplankaarten laten ruimte voor nadere begrenzing door gemeenten bij vaststelling van hun ruimtelijke plannen. Het betreft een nadere begrenzing op perceelsniveau (schaal 1:1000). De ruimte voor nadere begrenzing van de GHS is beperkt omdat dit voornamelijk bestaande natuur- en bosgebieden betreft. Nadere begrenzing ten aanzien van GHS is dan ook vooral gericht op het lokaal op perceelsniveau vaststellen van de feitelijke grens van het bestaande natuur- dan wel bosgebied.

Aangezien de beoogde woningbouw plaatsvindt grenzend aan en tussen onderdelen van de GHS en er sprake is van een reeds in de jaren '90 gekapt bos, is het zeker als noodzakelijk geacht om de begrenzing lokaal op perceelsniveau vast te stellen. Door op perceelsniveau de begrenzing vast te stellen kan de planontwikkeling van de beoogde woningbouw met zekerheid worden geprojecteerd buiten de GHS, zodat er geen actuele natuurwaarden verloren gaan.

Ten behoeve van het lokaal op perceelsniveau vaststellen van de begrenzing van de GHS is het terrein ter plaatse nauwkeurig ingemeten door een landmeetploeg. Bij deze inmeting zijn de feitelijke inrichting, de hoogteligging en de grenzen van het terrein in detail ter plaatse in beeld gebracht. Op basis van deze inmeting is nauwkeurig vastgesteld waar de begrenzing van het feitelijke campingterrein ligt. Ook zijn de verschillende groene elementen op en grenzend aan het campingterrein ingemeten evenals de solitaire bomen (schaal 1:1000).

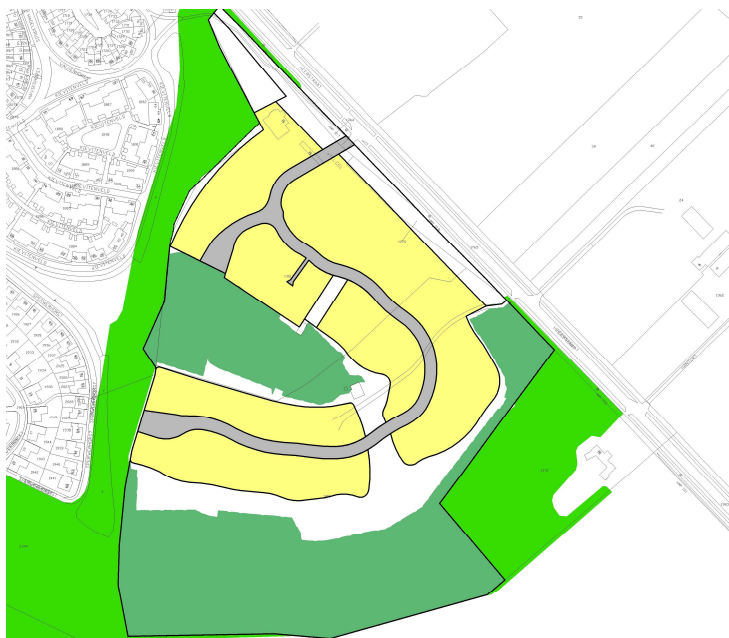
De inmeetgegevens zijn vervolgens gecombineerd met de inzichten over de actuele natuurwaarden ((*Groene hoofdstructuur, Plan de Messemaker, actuele natuurwaarden, begrenzing en mate van beïnvloeding* (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 181268/211/R003)). Uit dit onderzoek naar actuele natuurwaarden blijkt dat ter plaatse van het campingterrein, inclusief de zuidelijke uitbreiding zoals gerealiseerd in de jaren negentig, de natuurwaarden zeer gering zijn. De natuurwaarden ter plaatse van het campingterrein zijn dusdanig laag, dat het campingterrein inclusief de zuidelijke uitbreiding zoals gerealiseerd in de jaren negentig niet tot de GHS gerekend kan worden.

Uitgaande van de ingemeten situatie zijn de contouren van het campingterrein nauwkeurig op kaart gezet. De groene elementen buiten deze contour behoren tot de GHS, het campingterrein gelegen binnen de contour behoort niet tot de GHS. Deze lokaal op perceelsniveau vastgestelde grens van de GHS is weergegeven in figuur 12. Het betreft een fotografische verkleining van de tekening. Het origineel schaal 1:1000 is opgenomen in de rapportage *Groene hoofdstructuur, Plan de Messemaker, actuele natuurwaarden, begrenzing en mate van beïnvloeding* (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 181268/211/R003). De situering van de beoogde bestemming wonen en verkeer ten opzichte van de lokaal op perceelsniveau vastgestelde grens van de GSH is weergegeven in figuur 13.



*Figuur 12: Lokaal op perceelsniveau vastgestelde begrenzing van de GHS (schaal 1:1000 fotografisch verkleind)*

*Donker groen: begrenzing GHS binnen plangebied, lokaal vastgesteld  
Licht groen GHS conform streekplan buiten plangebied*



*Figuur 13: Planontwikkeling ten opzichte van de lokaal begrensde GHS (schaal 1:1000 fotografisch verkleind)*

*Donker groen: begrenzing GHS binnen plangebied, lokaal vastgesteld  
Licht groen GHS conform streekplan buiten plangebied  
Geel/grijs: toekomstige bestemming wonen/verkeer*

**Beïnvloeding natuurwaarden**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen en in de omgeving van gebieden die in de GHS zijn begrensd, dienen te worden getoetst op de effecten hiervan op de aanwezige natuurwaarden. Binnen het huidige bestemmingsplan is geen ruimte voor de ontwikkeling van woningbouw binnen het gebied Messemaker, en is dan ook sprake van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. De te verwachten effecten van de geplande woningbouw ten opzichte van de aanwezige natuurwaarden in het aangrenzende bos zijn daarom onderzocht ((*Groene hoofdstructuur, Plan de Messemaker, actuele natuurwaarden, begrenzing en mate van beïnvloeding* (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 181268/211/R003)). Deze effecten zijn in beeld gebracht aan de hand van de thema's "vernietiging", "versnippering" en "verstoring".

Het plangebied is in eigendom bij de huidige campingeigenaar tot op het moment dat er sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan dat de beoogde woningbouw mogelijk maakt. Hiertoe is een koopcontract ondertekend tussen de campingeigenaar en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is gaat het eigendom van het plangebied over naar de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Indien de beoogde woningbouw ter plaatse van het plangebied onverhoopt geen doorgang vindt, zal de camping opnieuw in gebruik worden genomen, conform de vigerende bestemming dag- en verblijfsrecreatie.

Het in beeld brengen van de effecten van de beoogde woningbouw op de aanwezige natuurwaarden wordt gezien het voornoemde afgezet tegen het opnieuw in gebruik nemen van camping de Messemaker.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

Zowel bij de ontwikkeling van de woonwijk als het opnieuw ontwikkelen van de camping worden de aanwezige natuurwaarden ter plaatse van de aangrenzende onderdelen van de GHS negatief beïnvloed.

Er wordt echter geconcludeerd dat de negatieve beïnvloeding van de aanwezige natuurwaarden groter is in het geval dat de camping opnieuw in ontwikkeling wordt genomen. De zwaardere negatieve beïnvloeding wordt met name veroorzaakt vanwege de intensievere benutting van het terrein in het voorjaar en de zomer, en het periodieke karakter hiervan. De ontwikkeling van de woningbouwlocatie leidt tot een minder intensieve maar permanente bezetting, waarvan de negatieve beïnvloeding beperkter wordt geacht. De verstoring vindt het gehele jaar plaats op een vergelijkbaar niveau. Hierdoor is een groot aantal diersoorten in staat hier aan te wennen.

Er is één aanvullend te benoemen verschil tussen de ontwikkeling van de camping en de woningbouwlocatie. Als onderdeel van de planontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt tevens nieuwe natuur aangelegd in het centrale deel van het plangebied. Tevens wordt een groot gedeelte van de voormalige bosstrook aan de zuidzijde opnieuw aangeplant en wordt er een ecologische verbinding mogelijk gemaakt tussen de centraal in het plangebied gelegen onderdelen van de GHS en de zuidelijk gelegen onderdelen van de GHS. De structuur en de inrichting van het woongebied zijn gericht op een zo gering mogelijke negatieve beïnvloeding van de nabij gelegen natuurwaarden.

Indien een vergelijking van met de huidige in gebruik zijnde camping wordt gemaakt zal de invloed van het voorgestelde bestemmingsplan relatief gezien groter worden. Het is zeer complex om hier een compenserende factor aan te koppelen. Om die reden wordt op voorhand in ruime mate extra gecompenseerd. Er wordt in totaal 6000 m<sup>2</sup> toegevoegd aan de hiertoe benoemde herplantplicht.

**Natuurcompensatie/herplantplicht**

Gezien de natuurwaarden ter plaatse van het plangebied (gedeeltelijk) en de directe omgeving ervan is in het provinciale 'Uitwerkingsplan Land van Cuijk' als randvoorwaarde gesteld dat de natuurwaarden richtinggevend dienen te zijn voor de planontwikkeling. Dit houdt impliciet ook in dat de GHS gerespecteerd en waar nodig gecompenseerd dient te worden.

Aangezien de planontwikkeling plaatsvindt buiten de GHS is er geen sprake van compensatieplichtige aantasting van de GHS. Tevens is vastgesteld dat de natuurwaarden ter plaatse van de nabij gelegen onderdelen van de GHS niet negatiever worden beïnvloed door de beoogde woningbouwlocatie in vergelijking met de ontwikkeling van een nieuwe camping. In dit kader is geen compensatie noodzakelijk.

Er geldt binnen het plangebied wel een herplantplicht uit het recente verleden. Aan de zuidzijde van het plangebied is namelijk in de jaren negentig een gedeelte van het oorspronkelijke bos gekapt en in gebruik genomen als onderdeel van de camping. Er zijn daarvoor een groot aantal bomen gekapt. Voor dit deel van het plangebied geldt een herplantplicht in het kader van de boswet. De uitwerking van deze herplantplicht en herziening van de bestemming van bos naar recreatie was in voorbereiding ten tijde van het opstarten van deze planontwikkeling in het kader van Ruimte voor Ruimte. De herziening van de bestemming wordt nu betrokken bij deze planontwikkeling. Ook aan de reeds bestaande herplantplicht wordt als onderdeel van deze planontwikkeling invulling gegeven (*Natuurcompensatieplan de Messemaker te Cuijk* (Grontmij Nederland bv, eindhoven, december 2006, doc.nr. 181268/ehv/211/R001)).

Uit het natuurcompensatieplan volgt dat er sprake is van een herplantplicht voor 13.025 m<sup>2</sup> gekapt bos. De herplant hiervan vindt grotendeels binnen het plangebied plaats. Er wordt namelijk 8645 m<sup>2</sup> bos terug geplant binnen het plangebied. De herplant van de resterende 4380 m<sup>2</sup> vindt buiten het plangebied plaats. De ligging en omvang van de daartoe benodigde locatie(s) is in overleg tussen de gemeente Cuijk, de provincie en de lokaal vertegenwoordigde natuur- en milieuverenigingen afgestemd. De herplantplicht buiten het plangebied is planologisch verankerd in het daartoe opgestelde bestemmingsplan "Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Herplant, gemeente Cuijk, Grontmij d.d. 5 oktober 2007".

**Randvoorwaarden voor de planontwikkeling**

- Als harde randvoorwaarde voor de planontwikkeling geldt dat de beoogde bestemming wonen en de daaraan gerelateerde bestemming verkeer buiten de lokaal op perceelsniveau vastgestelde grens van de GHS dienen te worden geprojecteerd.
- Onderdelen van de lokaal op perceelsniveau vastgesteld grens van de GHS, gelegen binnen de plangrens dienen te worden/blijven bestemd als Bos dan wel Natuur.
- Waar mogelijk dient de planontwikkeling de actuele natuurwaarden ter plaatse te versterken.
- De inrichting van het beoogde woongebied dient zodanig te zijn dat de aangrenzende natuurwaarde (GHS) niet negatief wordt beïnvloed. In ieder geval niet negatiever dan de vigerende bestemming verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve doeleinden inclusief voorzieningen uitgaande van maximaal 274 standplaatsen.
- Er dient invulling te worden gegeven aan de 'historische' herplantplicht in het kader van de boswet.



### 3.7.2 Flora en Fauna

Grontmij Nederland bv heeft in het kader van de Flora- en faunawet een verkenning uitgevoerd naar de actuele natuurwaarden ter plaatse van plangebied Messemaker (*Locatieonderzoek natuurwaarden, locatie Messemaker te Cuijk* (Grontmij Advies en Techniek bv, vestiging Noord-Brabant, december 2006, doc.nr. 181268/51/FF01d))

Op basis van de beschikbare inventarisatiegegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, wordt het volgende geconcludeerd:

- het plangebied Messemaker is geen onderdeel van gebieden die zijn begrensd in de Habitat- en/of Vogelrichtlijn;
- het plangebied Messemaker is gedeeltelijk in zowel de EHS als de GHS opgenomen, echter de beoogde woningbouw vindt plaats buiten de als EHS en GHS begrensde onderdelen;
- binnen het plangebied zijn in het vigerend bestemmingsplan gebiedsdelen bestemd als “bosgebied met natuurwaarden”. Deze bestemming blijft bij de planontwikkeling gehandhaafd en wordt plaatselijk uitgebreid. Uitzondering vormt een beperkt gedeelte van de bosbestemming, direct ten zuiden van de camping. Deze voormalige bosstrook (nu camping) blijft grotendeels als bos bestemd (nieuwe aanplant). Een beperkt gedeelte krijgt de bestemming wonen;
- de zuidelijke bosstrook is in de Integrale Dassennota Cuijk onderdeel van het Dassenleefgebied. Dit bos blijft gehandhaafd en de beoogde woningbouw vindt plaats buiten dit bos waarbij sprake is van een fysieke afscheiding;
- binnen het plangebied komen geen bijzondere beschermde plantensoorten voor;
- binnen het plangebied broeden naar verwachting diverse algemene vogelsoorten;
- het plangebied is onderdeel van het leefgebied van 11 algemeen voorkomende beschermde grondgebonden soorten zoogdieren. Ten aanzien van ruimtelijke ingrepen geldt voor deze soorten een vrijstelling;
- het plangebied bevat mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van 7 soorten vleermuizen;
- het plangebied is actueel leefgebied van 4 algemene soorten amfibieën, en mogelijk 1 bijzondere amfibiesoort;
- binnen het plangebied komen geen andere beschermde diersoorten voor.

#### Stappenplan

Om te bezien of de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtelocatie Messemaker binnen het plangebied mogelijk is, zijn de volgende stappen noodzakelijk:

- het uitwerken van het compensatiebeginsel voor het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen in de directe nabijheid van gebieden die in de GHS zijn begrensd;
- indien met de planontwikkeling gebouwen en/of oude bomen gesloopt of gekapt worden dienen deze vooraf geïnventariseerd te worden op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen;
- het uitwerken van het compensatiebeginsel voor het vernietigen van het leefgebied van de Alpenwatersalamander (en indien aanwezig vleermuizen);
- Indien uit de uitwerking van het compensatiebeginsel blijkt dat de Alpenwatersalamander (en de eventueel aanwezige vleermuizen) negatieve effecten ondervinden van de voorgenomen planontwikkeling, dient hiervoor een ontheffing van de Flora- en faunawet te worden aangevraagd. Indien men over een goedgekeurde gedragscode beschikt, geldt voor de Alpenwatersalamander een vrijstelling;

- Indien het bos fysiek wordt afgescheiden van de woningbouwlocatie zijn er voor de Das geen negatieve effecten te verwachten;
- bij de planning van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli).

### 3.8 Externe veiligheid

Ten behoeve van de herbestemming is er geïnventariseerd in hoeverre er sprake is van veiligheidsgevaaren vanuit de omgeving voor de beoogde functie wonen.

#### *Bedrijven en gevaarlijke stoffen*

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen bedrijven aanwezig die volgens het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) een veiligheidscontour hebben die tot het plangebied reikt.

Het plangebied ligt evenmin binnen een aandachtswegvak voor het transport van gevaarlijke stoffen.

#### *Kabels en leidingen*

Er zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen gastransportleidingen dan wel andersoortige kabels of leidingen aanwezig waarvoor een veiligheidszone geldt, die een belemmering vormen voor de beoogde functie wonen.

### 3.9 Aardkundige waarden

Het gehele plangebied en het naastgelegen gebied ten westen en zuiden ervan is door de provincie aangeduid als zijnde aardkundig waardevol gebied. Ter plaatse van het plangebied is een aardkundige waardevolle geul aanwezig in het zuidelijke deel. Het betreft een oude geul (meander) uit het Pleistoceen landschap gelegen in een bosgebied. Deze geul dient in ieder geval te worden gehandhaafd. De planontwikkeling mag geen afbreuk doen aan deze waarde.

In het overige deel van het plangebied heeft de aanduiding aardkundig waardevol betrekking op de geaccidenteerdheid van het terrein. Het terrein wordt van oorsprong namelijk gekenmerkt door geringe hoogteverschillen en de aanwezigheid van kleinschalige stijlandjes.

Het plangebied is tot op heden intensief in gebruik als camping en terrein voor dagrecreatie. Vanuit dit intensieve gebruik bezien is het maaiveld door inrichtingselementen niet meer in oorspronkelijke staat aanwezig en is het maaiveld gedeeltelijk vergraven. Desondanks zijn ook in het bestaande terrein nog kleine hoogteverschillen aanwezig.

Deze hoogteverschillen worden beschouwd als kwaliteit van het gebied en worden gerespecteerd bij de planontwikkeling. Het behoud van deze hoogteverschillen legt geen beperkingen op aan het eventueel bouwen van woningen met kelders.

### 3.10 Archeologie

Ter plaatse van het plangebied hebben de volgende archeologische onderzoeken plaatsgevonden:

- *Archeologisch onderzoek Messemaker te Cuijk, Inventariserend Veld Onderzoek* – karterende fase, Ruimte voor Ruimte locatie Messemaker te Cuijk, gemeente Cuijk (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, december 2005, doc.nr. 181268/EHV/GAR 133);
- *Archeologisch onderzoek Messemaker te Cuijk, Waarderende fase, Inventariserend Veld Onderzoek* – waarderende fase, Ruimte voor Ruimte locatie Messemaker te Cuijk, gemeente Cuijk, concept (Grontmij Nederland bv, Eindhoven, maart 2006, doc.nr. 181268/EHV/GAR 202);

#### Conclusie

In eerste instantie heeft op de locatie een archeologisch booronderzoek plaatsgevonden (docnr. 133181268/EHV/GAR 133). De resultaten van dit onderzoek vormde voldoende aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een waarderend archeologisch onderzoek door middel van een zogenaamd proefsleuvenonderzoek.

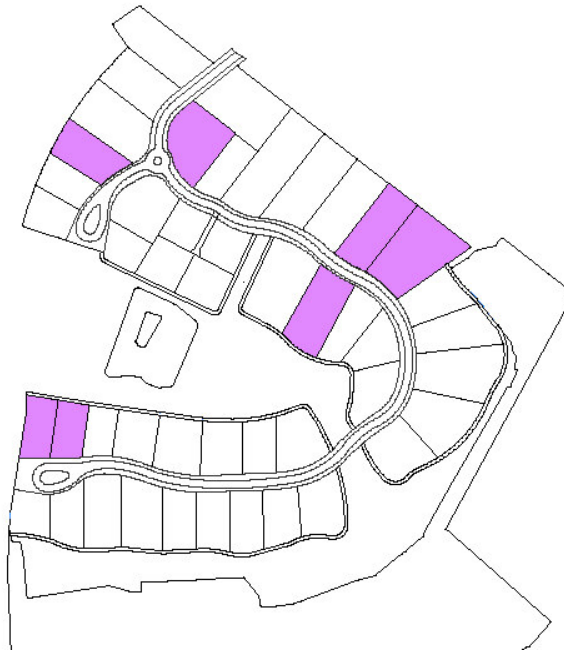
Tijdens het proefsleuvenonderzoek is gebleken dat grote delen van het plangebied ernstig verstoord zijn als gevolg van recente bodemingrepen. Deze verstoringen hebben tot gevolg dat de bodem tot op vrij grote diepte is geroerd, waardoor mogelijk oorspronkelijk aanwezige archeologische waarden (met name grondsporen) niet meer dan wel slechts gedeeltelijk waarneembaar zijn.

Verspreid over het plangebied zijn grondsporen aangetroffen welke wijzen op een nederzettingsterrein uit de Midden IJzertijd en op een mogelijk grafveld uit de Romeinse tijd. Tevens zijn verspreid over het terrein enkele losse sporen aangetroffen.

#### Aanbeveling

Op grond van het waarderingsstelsel van de KNA versie 2.2 worden de aangetroffen vindplaatsen niet behoudenswaardig geacht.

Omdat toch sporen zijn aangetroffen uit de IJzertijd en uit de Romeinse tijd is het aannemelijk dat in het onderzoeksgebied nog meerdere sporen zijn aan te treffen. Om te voorkomen dat tijdens de nieuwbouw deze sporen verloren gaan en vooral omdat de mogelijkheid bestaat dat in het onderzoeksgebied meerdere graven uit de 1<sup>ste</sup> eeuw kunnen worden aangetroffen, wordt aanbevolen de graafwerkzaamheden ten behoeve van de nieuwbouw archeologisch te begeleiden. Met name het gebied rond de speeltuin (ter hoogte van werkput 3), het middenoostelijk deel (ter hoogte van werkputten 16, 18 & 19), het zuidoostelijk deel (ter hoogte van werkputten 14 & 15) en het zuidwestelijk deel (ter hoogte van werkput 5) dienen daarbij de nodige aandacht te krijgen.



*Figuur 14. Kavels waar archeologische bouwbegeleiding wordt aanbevolen*

Voor het uitvoeren van een archeologische begeleiding dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld dat door het bevoegd gezag dient te worden goedgekeurd. In dit PvE dient worden opgenomen dat de aanleg van de bouwputten onder begeleiding van een archeoloog plaatsvinden en dat indien graven worden gevonden de kans bestaat dat deze op archeologisch verantwoorde wijze kunnen worden opgegraven.

Met betrekking tot de resultaten van dit onderzoek en de aanbevelingen dient contact opgenomen te worden met het bevoegd gezag in kwestie, de Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC).

## 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten

### 4.1 Algemeen

Voor het plangebied zijn zowel programmatische als stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld. Randvoorwaarden zijn de punten waar in het plan aan voldaan moet worden.

Uitgangspunten zijn keuzes die in het verdere planproces een sturende rol vervullen en waarvan, onder omstandigheden, mag worden afgeweken. Een groot deel van de randvoorwaarden en uitgangspunten is opgesteld conform de wensen en het programma van eisen van de gemeente Cuijk. Tevens zijn er randvoorwaarden opgenomen welke gelden conform de keur van het waterschap. Andere randvoorwaarden volgen uit het programma van eisen van de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

#### *Randvoorwaarden*

- Natuurwaarden zijn richtinggevend voor de planontwikkeling (zie ook randvoorwaarden natuur);
- Invulling geven aan natuurcompensatie conform de geldende ‘historische’ compensatieplicht en eventueel noodzakelijke compensatie als gevolg van de beoogde planontwikkeling;
- Instandhouding en bescherming van het bestaande feitelijke bosgebied;
- Bijzondere aandacht voor natuurontwikkeling gezien de ligging van het plangebied nabij en gedeeltelijk in GHS/EHS;
- Rekening houden met de milieuhindercirkel van de agrarische inrichting aan de Drogesestraat 10 te St. Agatha;
- Treffen van maximaal mogelijke geluidwerende maatregelen ten einde de belasting van het wegverkeerslawaai van de Heerstraat te beperken;
- Realisatie van naar grootte gedifferentieerde woningbouwkavels;
- Duurzame veilige ontsluiting van het gebied op de Heerstraat;
- Langzaamverkeersverbinding incl. calamiteitenroute met bestaande wijk Padbroek;
- Toepassen duurzaam watersysteem, rekening houdend met de specifieke randvoorwaarden en uitgangspunten die het waterschap daarbij stelt;
- Maximaal 47 kavels.
- Aanleg van minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein (uitgezonderd de garage).

### ***Uitgangspunten***

- Belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundige plan is een samenhangende stedenbouwkundige afronding van de dorpsrand Cuijk;
- Verweving van de nieuwe uitbreiding in het bosgebied;
- De richting van de nieuwe structuur dient ontleend te worden aan de karakteristieken van de directe omgeving;
- Rekening houden met waardevolle bomen in het plangebied;
- Zoveel mogelijk respecteren van de bestaande hoogteverschillen in het plangebied;
- Streven naar een duurzame wijk;
- Bebouwing is ‘gast’ in het gebied;
- Prettig woonklimaat;
- Gebruik maken van de bushalte die al aanwezig is op de locatie.

Op basis van de gebieds- en locatienmerken en de gestelde voorwaarden en uitgangspunten is een ruimtelijk planconcept voor het gebied gemaakt

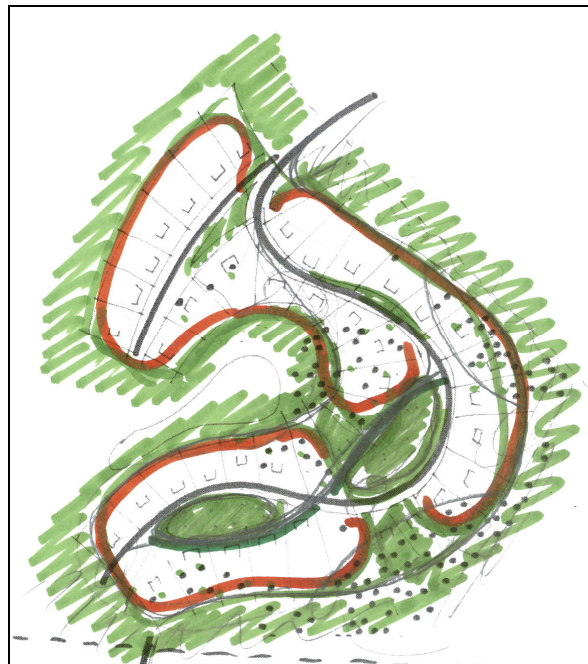
## 5 Planbeschrijving

### 5.1 Inleiding

Het plan bestaat uit 47 kavels die in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling worden ontwikkeld. De kavelgrootte varieert van ca. 560 m<sup>2</sup> tot ca. 1.665 m<sup>2</sup>. Het betreft uitsluitend kavels voor vrijstaande woonbebouwing. In dit hoofdstuk wordt de stedenbouwkundige opzet van het plan uiteengezet.

### 5.2 Stedenbouwkundig concept

Het stedenbouwkundig concept is een afgeleide van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving ervan. Het plangebied wordt voornamelijk omringd door bos en natuur. Ook binnen het plangebied staan een groot aantal bomen waardoor het feitelijk deel uit maakt van het bos. Zowel de beboste randen als de bomen in het plangebied maken het gebied bijzonder. Het bosmilieu is richtinggevend voor het stedenbouwkundig concept: *Wonen als gast in het bos!* De woningen staan als tenten tussen de bomen.



Figuur 15. Bestaande bos richtinggevend voor stedenbouwkundige structuur

### 5.3 Stedenbouwkundige opzet

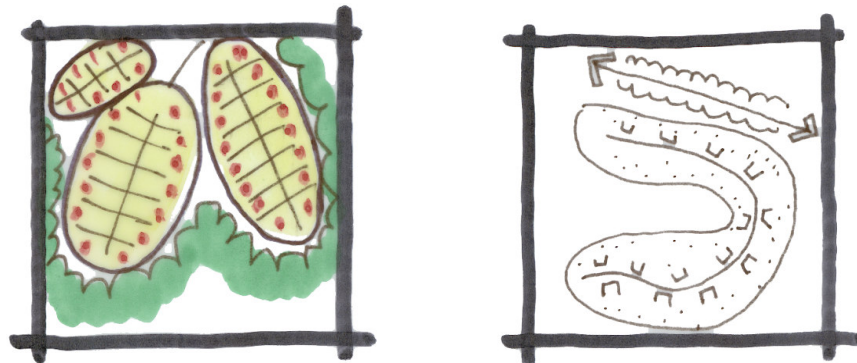
Het stedenbouwkundige plan richt zich op een samenhangende kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand van Cuijk, waarbij de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden worden gerespecteerd. De ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de bestaande situatie wordt verbeterd en de natuurlijke kwaliteiten en potenties worden waar mogelijk versterkt.

Het bestaande feitelijke bosgebied en de bosrand wordt gehandhaafd doordat de verkaveling uitsluitend wordt geprojecteerd op het terrein dat in de huidige situatie is ingericht als camping. Ook het centrale gedeelte van het campingterrein wat is opgenomen als onderdeel van de GHS wordt volledig ontzien door dit deel van het plangebied niet bij de verkaveling te betrekken.

Tussen de verkaveling en de bestaande bosrand wordt op een groot aantal plaatsen een overgangzone toegepast die wordt ingericht als groengebied. Hierdoor ligt de verkaveling niet 'koud' tegen de bestaande bosrand en daarmee de actuele landschappelijke en natuurlijke waarden.

Ter plaatse van het centrale deel van het campingterrein wordt ingezet op natuurontwikkeling door (her)inrichting en afgestemd beheer van dit groengebied. Aan de zuidzijde wordt grenzend aan de huidige bosgrens nieuwe boombeplanting aangebracht.

De stedenbouwkundige structuur sluit aan op de lobvormige structuur van de naastgelegen woonwijk Padbroek. In afwijking met de structuur van Padbroek wordt in dit plan uitgegaan van een vervlechting van de verkaveling met het bosgebied. De achtertuinen gaan vloeiend over in het bosgebied doordat de ontsluitingsweg centraal binnen de lobvormige verkaveling is gesitueerd. De ontsluitingsweg gaat als een vloeiende lijn door het plangebied en ontsluit alle kavels. Deze ontsluitingsweg wordt op één plaats aangesloten op de ten noordoosten gelegen doorgaande provinciale weg de Heerstraat. Ter plaatse wordt voorzien in een duurzame veilige kruising (strook voor afslaand verkeer).

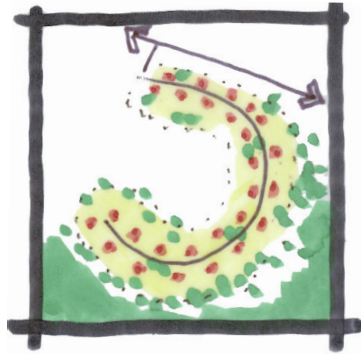


Figuur 16. Lobvormige structuur van de wijk Padbroek / Ontsluiting in het hart van de lob

Het vervlechten van de verkaveling wordt versterkt doordat als uitgangspunt is genomen dat de bestaande boombeplanting in het plangebied wordt gehandhaafd. Het voor het plangebied bijzondere bosmilieu blijft hierdoor behouden en vormt een specifieke woonkwaliteit voor het nieuwe woongebied.

De woningen zijn georiënteerd op de centraal gelegen ontsluitingsweg waarbij de afstand van de woningen tot de weg per kavel varieert. De situering van de woningen op de kavels volgt evenals de verkaveling zelf uit de ruimtelijke mogelijkheden die de bestaande boombeplanting biedt. Hierdoor krijgt het woongebied een informeel karakter passend bij het bosmilieu.





Figuur 17. Achtertuinen gaan vloeiend over in het bos

Als onderdeel van het stedenbouwkundige plan wordt ook het binnen het plangebied centraal gelegen bestaande bosgebied bij de ontwikkeling betrokken. De huidige functie en inrichting (sportveld, visvijver, kampeerveld) komen onvoldoende tegemoet aan de natuurlijke kwaliteiten en potenties van dit gebied. Dit gebied wordt heringericht specifiek als zijnde natuurgebied dat aansluit op de aangrenzende bospercelen en poelen in het landschap. Daarbij wordt tevens voorzien in extensieve toegankelijkheid vanuit het woongebied zodat het ook een kwalitatieve bijdrage levert aan de leefomgeving. Ten behoeve van een goede verbinding tussen dit gebied en het ten zuiden gelegen bosperceel wordt de verkaveling onderbroken door een nieuwe ecologische verbindingszone.

## 5.4 Beschrijving op onderdelen

### 5.4.1 Woningen

Om een samenhangende en kwalitatief hoogwaardige afronding van de dorpsrand van Cuijk te realiseren met respect voor de aanwezige natuurlijke en landschappelijke waarden is het belangrijk dat de maat en schaal van de uitbreiding aansluiten op het karakter van de plek; Het bosmilieu. Het bosmilieu wordt voornamelijk gekenmerkt door een informeel en natuurlijk karakter waarbij beplanting domineert. Door de beplanting is er sprake van kleinschaligheid. De beplantingselementen staan niet op zich maar vormen een samenhangend geheel waarbij de situering veelal het gevolg is van natuurlijke gegevenheden. Bebouwing is in het bosmilieu niet nadrukkelijk aanwezig en wordt gekenmerkt door veelvormigheid waarbij de bebouwing vaak een interactie aan gaat met het bos. In de meeste gevallen is de bebouwing gesitueerd op van nature open plekken in het bos. Het stenige volume is ondergeschikt aan de groene omgeving. Samenvattend wordt de bossfeer gekenmerkt door de volgende facetten:

- Informeel en natuurlijk karakter
- kleinschaligheid;
- beplanting domineert;
- beperkt stenig volume;
- veelvormige bebouwing.

Het woongebied bestaat uit zevenenveertig ruime kavels voor vrijstaande woningen. De verkaveling is binnen het plangebied geprojecteerd uitgaande van de ruimtelijke mogelijkheden die de bestaande boombeplanting biedt. Hierdoor is sprake van een zeer gevarieerd gedifferentieerd verkavelingsprogramma verspreid over het gehele plangebied.

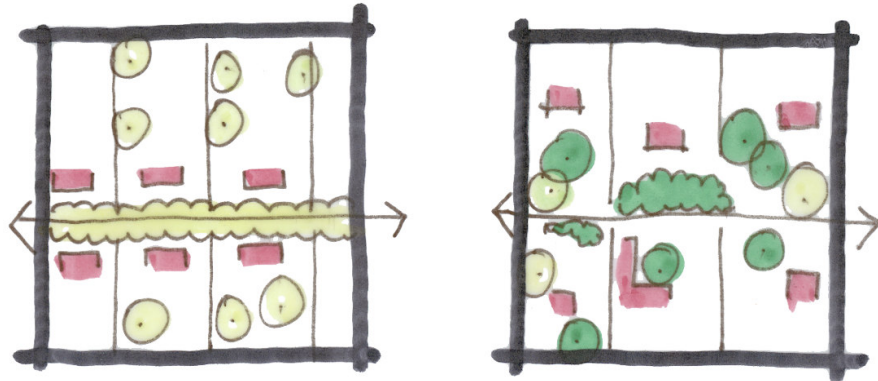


Figuur 18. Stedenbouwkundig ontwerp 'Messemaker'

De kavels variëren in kavelvorm, omvang en sfeer. De kavelomvang varieert van een kleinste kavel met een oppervlakte van ca. 560 m<sup>2</sup> tot een grootste kavel van ca. 1665 m<sup>2</sup>. De differentiatie in kavelomvang is verspreid over het gehele plangebied. Door handhaving van de bestaande boombeplanting blijft de kleinschaligheid en het natuurlijke karakter van het gebied behouden.

Om een evenwichtige verhouding tussen massa en ruimte te bewerkstelligen en de bestaande boombeplanting te kunnen handhaven is het gewenst om compacte bouwmassa's op de kavels te realiseren. Hierdoor blijft er voldoende ruimte en groene bossfeer tussen de bebouwing van de verschillende kavels. Dit wordt bereikt door de bebouwing (zowel de woning als eventuele aan-, uit- en bijgebouwen) te concentreren in een bouwvlak.

De positie van het bouwvlak op de kavels is zorgvuldig bepaald uitgaande van de ruimtelijke mogelijkheden die de bestaande boombeplanting voor bebouwing biedt. Hierbij geldt als uitgangspunt dat er minimaal 5 meter afstand wordt aangehouden tussen de stam van de bomen en het bouwvlak. Tevens is er gestreefd naar een minimale afstand van 8 meter tussen twee naastgelegen bouwvlakken. Doordat de positie van de bouwvlakken wordt bepaald door natuurlijke gegevenheden komen de woningen 'willekeurig' verspreid in het bosgebied te staan. Dit doet recht aan het informele karakter van het bosgebied.



Figuur 19. Informeel karakter door 'willekeurige' spreiding van bebouwing

Het maximaal te bebouwen oppervlak per kavel is gelimiteerd om recht te doen aan het bosmilieu waarin de stenige massa's ondergeschikt dienen te zijn aan de (boom)beplanting. Het maximaal te bebouwen oppervlak is afgestemd op de omvang van de kavels. Voor de kavels met een oppervlakte tot ca. 800 m<sup>2</sup> geldt een maximaal te bebouwen oppervlak van 150 m<sup>2</sup>. Afhankelijk van de afmetingen van het bouwvlak geldt voor de kavels groter dan 800 m<sup>2</sup> een maximaal te bebouwen oppervlak van 150, 200 dan wel 250 m<sup>2</sup>. De maximaal te bebouwen oppervlaktes gelden voor de woningen inclusief de aan-, uit- en bijgebouwen.

De woningen zijn allemaal georiënteerd op de centraal gelegen ontsluitingsweg. De afstand van de voorgevelrooilijn tot de voorste kavelgrens varieert per kavel. De voorgevels worden gedeeltelijk in de voorgevelrooilijn gebouwd. De verspringing in de voorgevels voorkomt dat er een te massaal stenig front ontstaat. Ook worden de bijgebouwen gerealiseerd op ten minste 4 meter achter de voorgevelrooilijn.

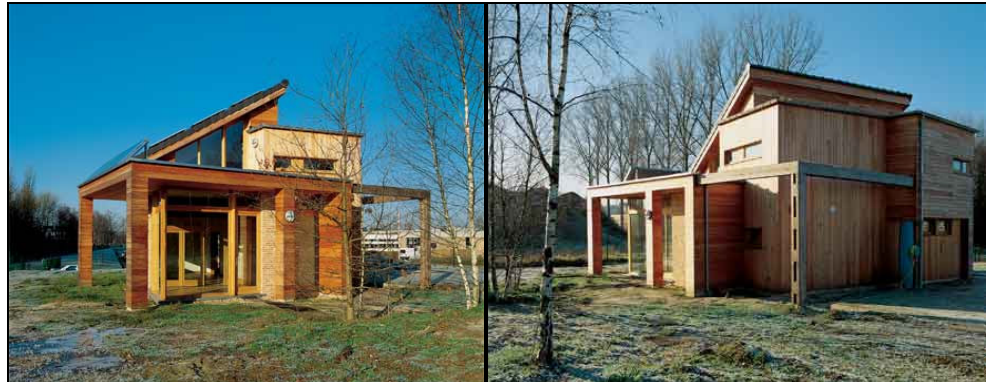
Passend bij het informele karakter van het bosgebied en de veelvormigheid van bebouwing in het bosmilieu is er veel vrijheid in de bebouwingsmogelijkheden. Er is een mix mogelijk van woningen met dan wel zonder kap. Ook toepassingen van een afwijkende dakopbouw (bv. gebogen dakbeëindiging) zijn mogelijk. De hoogte van de bebouwing wordt gelimiteerd. Het volume van de bebouwing wordt niet gelimiteerd.

Voor woningen met kap geldt een goothoogte van 4 meter en een nokhoogte van 10 meter. Uitzondering hierop vormen de kavels met een maximaal bebouwbaar oppervlak van 150 m<sup>2</sup>, waarvoor een maximale nokhoogte van 8 meter geldt. Voor woningen met een plat dak geldt een maximale bouwhoogte voor de eerste laag van 4 meter. Het toepassen van een tweede laag wordt mogelijk gemaakt voor maximaal 75% van de oppervlakte van de eerste laag. Bij toepassing van een tweede laag geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter. Bij voorkeur wordt de tweede laag inventief op de eerste laag geplaatst bijvoorbeeld als set-back of (gedeeltelijk) zwevend naast de eerste laag al dan niet ondersteund door een paalconstructie.

Zeker gezien het karakter van het bosmilieu is zorgvuldigheid in architectuur en materiaal gebruik een vereiste. Hiertoe zijn bindende richtlijnen voor de beeldkwaliteit opgesteld zoals opgenomen in hoofdstuk 5.

#### 5.4.2 Duurzaam bouwen

Duurzaamheid ofwel milieuvriendelijkheid staat bij dit stedenbouwkundige plan hoog in het vaandel. Dit wordt met name ingegeven door het bosmilieu ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving ervan. Dit stedenbouwkundige plan leent zich dan ook bij uitstek voor het verregaand toepassen van het principe duurzaam bouwen. Daarbij dient te worden gedacht aan het toepassen van duurzame materialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie. Duurzaam bouwen kan tevens tot uiting komen in de architectuur van de woning.



*Figuur 20. Impressie duurzaam bouwen*

De toekomstige bewoners worden in dit plan uitgedaagd om duurzaam te bouwen. Bij voorkeur bestaat het plan uit duurzaam gebouwde woningen die middels de toegepaste materialen en vormgeving een interactie aangaan met, dan wel vervlochten zijn met het bosmilieu. Bomen kunnen hierbij als inspiratiebron dienen voor de architectuur en de compositie van de gebouwonderdelen.

Inventiviteit speelt een belangrijke rol in de vormgeving van de woning. Het realiseren van experimentele woningen in zowel vormgeving, uitstraling en compositie wordt in dit plan toegejuicht. Aanvullend kan hierbij op een verantwoorde wijze worden omgegaan met energie, door bijvoorbeeld het toepassen van warmtepompen in plaats van traditionele gasgestookte centrale verwarming, oriëntatie op het zuiden (mits niet door de boombeplanting belemmerd) en het toepassen van grote glasvlakken.

#### 5.4.3 Bestaande bomen

Voorafgaand aan het opstellen van het stedenbouwkundige plan is er een veldverkenning uitgevoerd naar de kwaliteit van de boombeplanting. Daarbij is aanvullend op de vitaliteit/kwaliteit van de individuele boom, nadrukkelijk naar de kwaliteit en samenhang van de boombeplanting als geheel gekeken. Hieruit werd geconcludeerd dat er in beginsel weinig of geen bomen in aanmerking komen om deze vanuit kwalitatief oogpunt te verwijderen.



De bestaande bomen in het plangebied zijn bepalend voor het bijzondere bosmilieu van het plangebied. Door als uitgangspunt te stellen dat de bestaande bomen worden gehandhaafd zijn de bomen tevens bepalend voor de verkaveling en de inrichting van het gebied. Incidenteel is er ten behoeve van de bereikbaarheid van kavels dan wel de bebouwingmogelijkheden op specifieke kavels besloten om een bestaande boom te verwijderen. Als criterium daarbij is gesteld dat het verwijderen van de betreffende boom geen afbreuk mag doen aan het samenhangende beplantingsbeeld.

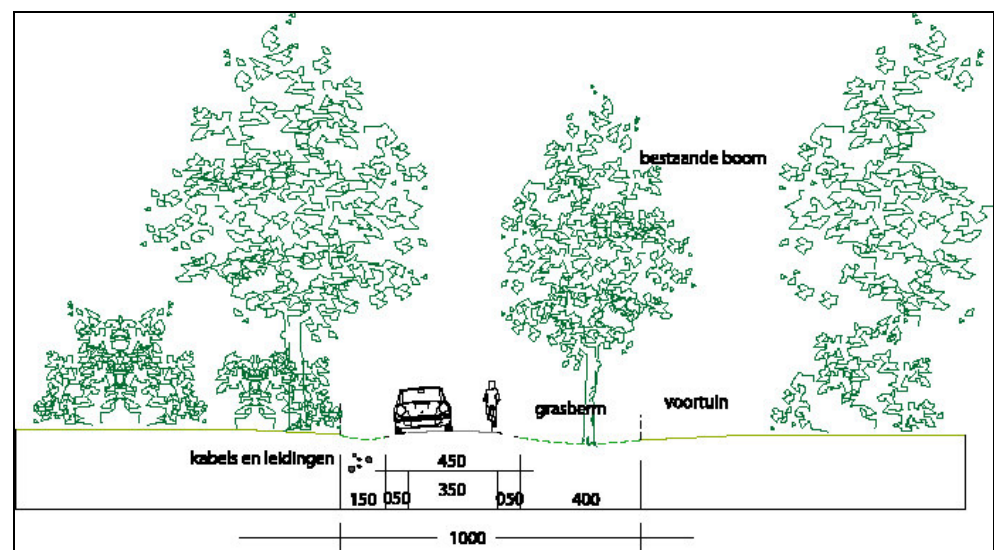
De bestaande boombeplanting als geheel wordt als beeldbepalend aangeduid. Het behouden van de boombeplanting is mogelijk gemaakt door functionele bouwvlakken te begrenzen waarbinnen geen bestaande bomen aanwezig zijn. Daarbij is een minimale afstand aangehouden van 5 meter tussen de stam van bestaande boombeplanting en de begrenzing van het bouwvlak. Het duurzaam behouden van de bestaande boombeplanting op de kavels buiten het bouwvlak wordt gewaarborgd door dit privaatrechtelijk te verankeren. Tevens wordt voor de betreffende boombeplanting een vergunningstelsel ingesteld, waarbij de gemeente Cuijk zich in beginsel op het standpunt stelt dat er geen medewerking wordt verleend aan vergunningverzoeken. Indien onverhoopt toch een bestaande boom wordt verwijderd dan wel sneuvelt, geldt er een herplant plicht.

Nadrukkelijke zorg gaat uit naar het beschermen van de bestaande boombeplanting bij het tot stand komen van het stedenbouwkundige plan. Dit betekent dat er voorafgaand aan de werkzaamheden voorzieningen worden aangebracht rondom iedere individuele boom. Deze voorzieningen worden pas verwijderd zodra de bouw van de woningen is afgerond.

#### 5.4.4 Openbare ruimte

##### *De ontsluitingsweg*

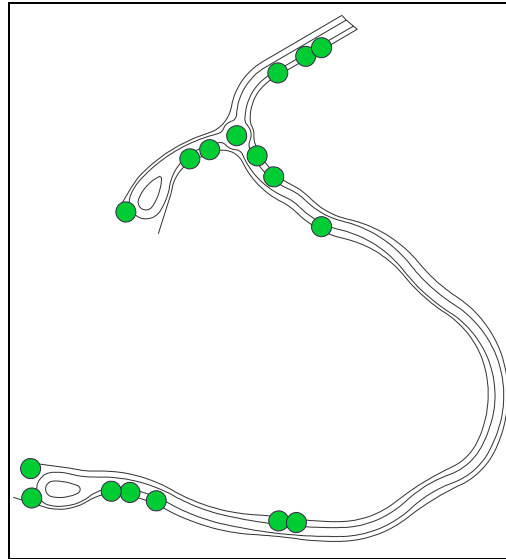
Het plangebied wordt ontsloten door een centraal gelegen asfaltweg met een bochtig verloop en aan weerszijden grasbermen. De toepassing van asfalt, gras en het bochtige verloop sluit aan op het bosmilieu en biedt ook de mogelijkheid om een aantal bestaande bomen op te nemen in de openbare ruimte. De bestaande bomen komen in de nieuwe situatie in een 3 tot 4 meter brede berm te staan, afhankelijk van de ruimte die de desbetreffende boom qua soort en maat vraagt.



Figuur 21. De ontsluitingsweg

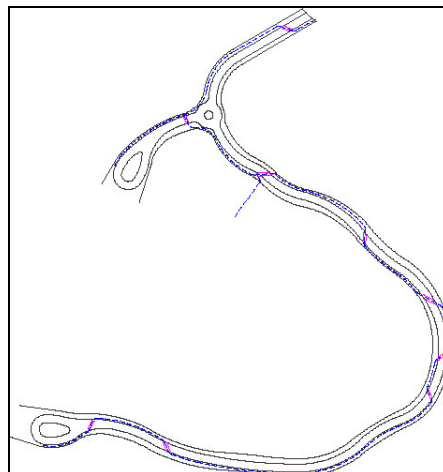
Enkelzijdig is uitgegaan van een berm met bestaande bomen. Aan de andere zijde is ruimte gereserveerd voor kabels en leidingen. Hierbij is uitgegaan van een benodigde ruimte van 1,50 meter. De weg zelf krijgt een profielbreedte van 4,50 meter.

Het totale profiel heeft een constante maat van 10,00 meter. Hierbinnen slingert de weg zich als het ware om de bestaande bomen heen. Op reststukken zonder bomen, waar voldoende breedte is en het gewenste (bos-)karakter meer ontbreekt, worden nieuwe bomen aangeplant. Deze bomen vormen door hun karakteristiek een meerwaarde voor de gewenste sfeer: Eén- en tweestammig, verscheidenheid in soorten en van een forse plantmaat.



*Figuur 22. Nieuw aan te planten bomen/ Toepassing van bestaande bomen*

In de bermen komen de kabels en leidingen te liggen. Op plaatsen waar bestaande bomen gehandhaafd dienen te worden, worden met behulp van een mantelbuis de leidingen naar de andere kant van de weg gebracht.



*Figuur 23. Kabels en leidingen / Meerstammige karakteristieke bomen*

Het rijprofiel bestaat uit een gesloten asfaltverharding van 3,50 meter breed. Door de breedte van het asfalt te beperken draagt dit bij aan karakter van het gebied. De asfaltverharding krijgt een aanstrating aan beide zijden, om voldoende breedte te hebben voor het uitwijken bij tegemoet komend verkeer. Uitmijkmanoeuvres via de aanstrating werken ook verkeersremmend.

#### *Verkeer*

Voor de aansluiting van het woongebied op de Heerstraat wordt voorzien in een duurzame en veilige kruising. Vooralnog wordt hierbij uitgegaan van een strook voor afslaand verkeer. Bij voorkeur wordt dit gecombineerd met een verlaging van de maximale snelheid van 80 km/uur naar 60 km/uur, afhankelijk van de mogelijkheden die de wegbeheerder (actueel provincie Noord-Brabant) hiertoe biedt.

Het toekomstige woongebied wordt in het kader van duurzaam veilig geheel ingericht als 30 km/u-gebied. Ter plaatse van de inritsituatie van de provinciale weg 'de Heerstraat' wordt het bord bebouwde kom geplaatst, gecombineerd met een portaal als aanduiding van het 30 km/h regiem. In het woongebied zijn geen aanvullende snelheidsremmende voorzieningen nodig. Het smalle wegprofiel, de aanstrating, het bochtige verloop en de aanwezigheid van bomen in de berm hebben voldoende verkeersremmende werking.

Er worden in het woongebied geen parkeervoorzieningen aangelegd in het openbare terrein. Uitgangspunt is parkeren op eigen terrein. Zowel publiek- als privaatrechtelijk wordt vastgelegd dat iedere kavel voorziet in tenminste twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Incidenteel (feestjes e.d.) is parkeren mogelijk in de (gras)berm naast de woonstraat.

Voor langzaam verkeer is er vanuit de aangrenzende wijk Padbroek een verbinding met het nieuwe woongebied. Dit geeft vooral fietsers de gelegenheid om de Heerstraat te mijden op hun weg naar het centrum van Cuijk. Deze verbinding kan tevens gebruikt worden bij calamiteiten. Het pad krijgt een informele uitstraling om recht te doen aan het natuurlijke karakter van het gebied. Er wordt een halfverharding toegepast met een breedte van 3,50 meter.

#### *De groene omgeving*

Rondom het plangebied zijn bestaande bospercelen en centraal in het plangebied ligt een bestaand groengebied. Het betreft de (vis)vijver van de bestaande camping met eromheen bestaande (boom)beplanting. Daaraan grenzend is in de huidige situatie sprake van een kampeerveldje bestaande uit bomen met eronder ruig gras en een sportveld met eromheen houtwallen. Dit totale groengebied blijft behouden en wordt (her)ingericht afgestemd op de natuurlijke potenties. Het beoogde eindbeeld wordt bereikt door enerzijds inrichting en anderzijds beheersmaatregelen op maat. Op hoofdlijnen volgt onderstaand een beschrijving van de groene inrichting.

De bestaande vijver wordt ten behoeve van natuurontwikkeling voorzien van brede flauwe oevers, met name aan de westzijde, de meest gunstige zijde voor de verdere ontwikkeling van plant en dier. De toegankelijkheid rondom de vijver wordt ten behoeve van de natuurontwikkeling beperkt door natuurlijke obstakels als dood hout of nattigheid (plas-dras). De vrijkomende grond uit de vijver wordt verwerkt in het omliggende terrein door ter plaatse reliëf aan te brengen.





Figuur 24. Natuurontwikkeling

De openheid van het voormalige sportveld blijft gehandhaafd passend in het gewenste natuurbeeld dat is afgestemd op het leefgebied van amfibieën. In beperkte mate wordt er struweelbeplanting aangebracht en incidenteel een boomgroep of solitair. Daarbij worden uitsluitend inheemse soorten toegepast. Dit terrein sluit aan op het ten (zuid)westen gelegen natuurlandschap met poelen. Het verdient de voorkeur om ook buiten het plangebied de inrichting te verbeteren om een functionele ecologische verbinding en verder gaande natuurontwikkeling mogelijk te maken.

Ter plaatse van het kampeerveld, ten zuiden van de vijver, wordt ruimte gegeven aan een natuurlijke ontwikkeling van bos. Eventuele exoten worden verwijderd. Aansluitend wordt aan de zuidoostzijde een groene verbinding gemaakt naar het bestaande bosgebied. Deze verbinding wordt ingericht met een ruige grasvegetatie en enkele boomgroepen.

Tussen het woongebied en de zuidelijke bosrand wordt nieuwe boombeplanting aangebracht en wordt ruimte geboden aan bosontwikkeling. Om ter plaatse geen onnodige verstoring van de natuurwaarden te weeg te brengen worden in dit gedeelte geen paden aangelegd. Het bosgebied wordt met wildrasters fysiek ook afgescheiden van de woonlocatie. Hierdoor zijn er voor de Das geen negatieve effecten te verwachten. Ter plaatse van het raster worden wel voorzieningen getroffen voor de passage van kleine fauna.

De achterzijde van de woonkavels gaat vloeiend over in het centrale groengebied en de aangrenzende bospercelen. Aan de buitenzijde tegen de kavelgrenzen wordt groepsgewijs gebiedseigen beplanting aangebracht. Hierdoor ontstaat een geleidelijke overgang die recht doet aan de beoogde natuurlijke ontwikkeling van het groengebied. Tevens grenzen de kavels aan een prettige groene leefomgeving waarbij er sprake is van een min of meer met groen omsloten gebied.



Figuur 25. Naadloze overgang / Randbeplanting



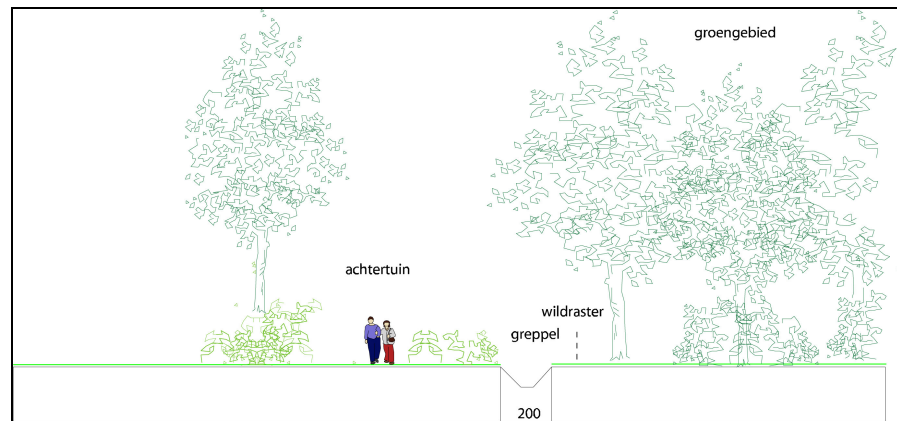
Het centraal gelegen groengebied heeft niet uitsluitend natuurlijke potenties. Het vormt ook onderdeel van een aantrekkelijke woonomgeving. Toekomstige bewoners willen graag in contact komen met de natuur. Het groengebied wordt dan ook bewust toegankelijk gemaakt door het aanbrengen van een pad. De situering en inrichting van het pad is extensief en weloverwogen, afgestemd op de beoogde natuurontwikkeling. Door de aanleg van het pad wordt voorkomen dat omwonenden ongewenst zelf hun weg gaan zoeken in het groengebied. Het pad is 1 meter breed en bestaat uit een halfverharding. De ligging is zoveel mogelijk aan de buitenzijde van het groengebied geprojecteerd. Het pad heeft ook een verbinding met het zuidelijk gelegen bosgebied. Op een enkele plaats wordt een zitbank geplaatst. Om te voorkomen dat het pad een hondenuitlaatplaats wordt, dient op strategische plaatsen te worden voorzien in een hondentoilet.



Figuur 26. Padenstructuur in het openbaar gebied

#### *Overgang privé-openbaar*

De woonkavels grenzen aan de achterzijde aan een groengebied. De achtertuinen gaan vloeiend over in dit groengebied. Een visueel nadrukkelijk aanwezige markering van deze overgang is niet gewenst. De toekomstige bewoners worden vooral gestimuleerd om geen dichte erfafscheidingen toe te passen, en hooguit te volstaan met privacy biedende beplanting in de tuin indien noodzakelijk geacht. Essentieel voor de landschappelijke en natuurlijke waarden van het aangrenzende groengebied is wel dat de overgang duurzaam wordt begrensd, waarbij beïnvloeding vanuit de woonwijk op het aangrenzende bos- en groengebied wordt beperkt. Hiervoor wordt op de kavelgrens een greppel aangebracht, aan de zijde van het groengebied begeleid door een laag en transparant raster. Ter plaatse van het raster worden wel voorzieningen getroffen voor de passage van kleine fauna.



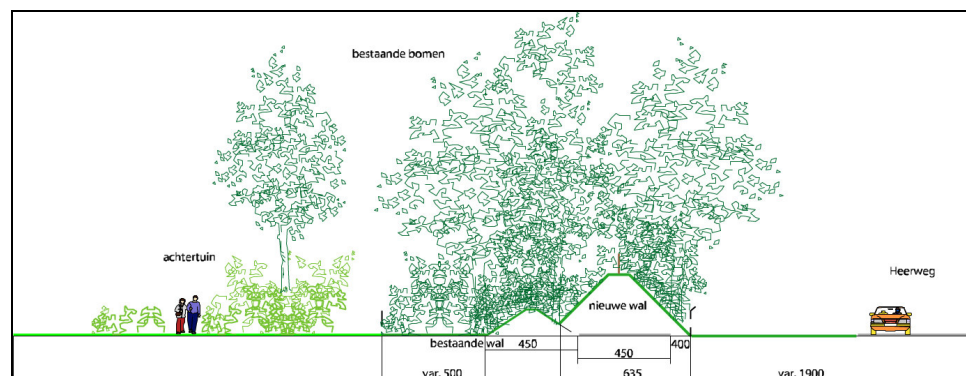
Figuur 27. Profiel kavelgrens-openbaar gebied

Uitzondering hierop vormen de kavels die met hun achterzijde grenzen aan grondwallen en of houtwallen. Deze kavels worden op de grens collectief voorzien van een gaashekwerk in een zwarte kleur.

#### 5.4.4.1 Geluidwerende voorziening

Ten oosten van het plangebied ligt de provinciale weg ‘de Heerstraat’. Het plangebied wordt belast met het verkeerslawaai van deze weg. Om te kunnen voldoen aan de wettelijke geluidsnormen voor een woongebied is het noodzakelijk om geluidwerende maatregelen te treffen in de vorm van een geluidswal of een geluidsscherm. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorziening ten minste 4,00 tot 5,50 meter hoog dient te zijn. De definitieve hoogte wordt nog vastgesteld.

In de huidige situatie is er gedeeltelijk reeds een grondwal aanwezig. Deze heeft een beperkte hoogte van ongeveer 1,40 tot 2,80 meter. Deze wal is beplant met boom- en struikbeplanting. Langs deze wal aan de straatzijde ligt de ontsluitingsweg voor de camping, parallel aan de Heerstraat. Het ruimtebeslag hiervan is 4,50 meter. Tussen de afrastering en de ontsluitingsweg ligt een berm van 1,00 meter. Deze is over het algemeen beplant met lage struiken.



Figuur 28. Profiel geluidswal



Figuur 29. Bestaande situatie

In deze landelijke omgeving is het niet gewenst om een geluidsscherm van kunststof of glas te plaatsen. Een (beplante) grondwal wordt hier beter door zijn omgeving geabsorbeerd. De geluidswal wordt gerealiseerd ter plaatse van de bestaande ontsluitingsweg van de camping en het verlengde daarvan. De ruimte voor de wal is in de breedte beperkt. De breedte is afhankelijk van de definitieve eindhoogte. Indien er onvoldoende ruimte aanwezig is wordt er een scherm met beperkte hoogte op de geluidswal aangebracht. De geluidswal wordt na realisatie aangeplant met boom- en struikbeplanting zodat deze aan het oog wordt onttrokken. De geluidswal wordt vanzelfsprekend ter plaatse van de entree onderbroken. Deze entree wordt zorgvuldig vormgegeven zodra het technisch ontwerp van de geluidswal gereed is.

#### 5.4.5 Duurzaam watersysteem

Uitgaande van de uitgangspunten van het waterschap en de specifieke eigenschappen van het plangebied is een duurzaam watersysteem uitgewerkt. Daarbij is uitgegaan van het volledig afkoppelen van het hemelwater en niet beïnvloeden van de huidige grondwatersituatie (grondwaterneutraal bouwen).

Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen en geïnfiltreerd. Op basis van de uitgangspunten van het waterschap dient er binnen het plangebied een bruto berging (zonder aftrek van infiltratie) te worden gerealiseerd van ten minste 490 m<sup>3</sup> (1,8 ha x 272 m<sup>3</sup>). Hierbij is gerekend met 18.000 m<sup>2</sup> aan toekomstig verhard oppervlak, welke is bepaald aan de hand van de maximale bebouwingsoppervlakken en de oppervlakte van de weg.

De beoogde ontwikkeling zal geen invloed hebben op het huidige grondwaterregime. De bouw- en wegpeilen zullen worden afgestemd op de huidige grondwaterstanden en er wordt geen extra oppervlaktewater aangelegd.

#### Hemelwater

Het schone hemelwater wordt gescheiden van het vuile water opgevangen. Bij regenval wordt het hemelwater afkomstig van de weg en de daken in eerste instantie naar een onder de weg gelegen infiltratie-transportriool (IT-riool) geleid. Vanuit het infiltratieriool infiltreert het hemelwater in de bodem. Indien er meer hemelwater valt dan dat het riool direct kan verwerken, zal het riool het water lozen op de bestaande vijver (poel) centraal gelegen in het plangebied. Via de bodem van de vijver infiltreert het hemelwater vervolgens in de bodem.

Om te zorgen dat de maximale capaciteit van het IT-riool wordt benut wordt er op het einde van de rioolstreng een put geplaatst. De overstortdrempel van de put wordt boven het hoogste grondwaterniveau ingesteld. Hierdoor wordt voorkomen dat er grondwater door het riool wordt onttrokken.

De vijver wordt in de huidige situatie gevoed door grondwater. Voor het berekenen van de nog 'overgebleven' bergingscapaciteit moet daarom worden uitgegaan van de hoogste grondwatersituatie. De hoogst voorkomende grondwaterstand in het plangebied is vastgesteld op NAP + 10,30. Bij deze stand is er nog circa 90 cm bergingshoogte over voor opvang van hemelwater, alvorens de vijver zal overlopen. Omgerekend is dit ongeveer gelijk aan 1700 m<sup>3</sup>. Uitgaande van de randvoorwaarden van het waterschap zal er bij een T=10 bui circa 0,25 m peilstijging in de vijver optreden (berging van 490 m<sup>3</sup> en netto bergingsoppervlak van 1900 m<sup>2</sup>). Deze stijging is zo minimaal dat dit geen gevolgen heeft voor de aanwezige flora en fauna.

Verwacht wordt dat de vijver bij een situatie T=10 weer binnen 2,5 dag op het oude peil is. Hierbij is rekening gehouden dat de vijver, als gevolg van slibafzetting en dichte vegetatie, een sterk verminderde infiltratiecapaciteit heeft ( $k = 0,1$  m/d). Gezien de 'overcapaciteit' van de vijver is het niet nodig een noodoverlaat op andere oppervlaktewateren te creëren: er is genoeg capaciteit om veel extremere buien te kunnen bergen.

De detailuitwerking van het systeem is opgenomen in het 'Advies waterhuishouding en bouwrijp maken', Grontmij Nederland bv., Eindhoven, 12 juni 2007, rapportnummer 181268.ehv.219.R005.

#### **Vuilwaterafvoer**

Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Voor de nadere uitwerking hiervan wordt aanvullend een rioleringsplan opgesteld.

### **5.5 Beeldkwaliteit**

Aangezien het plangebied ligt in een bosgebied op de overgang van de kern Cuijk naar het landelijke gebied vraagt dit nadrukkelijk om ruimtelijke kwaliteit, zorgvuldigheid en behoudendheid van het plan. Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingsmaatschappij extra inspanning wordt gevraagd.

Er is separaat aan dit bestemmingsplan een stedenbouwkundig plan opgesteld met daarin opgenomen een hoofdstuk beeldkwaliteit (*Stedenbouwkundig plan "De Messemaker" te Cuijk, Wonen als gast in het bos, hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit* (Grontmij Nederland bv, april 2006, doc.nr. 181268.ehv.213.R001, versie 3)). In het hoofdstuk beeldkwaliteit worden verschillende criteria benoemd en beschreven waarvan wordt gesteld dat deze bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocatie. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen.

De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het voornoemd stedenbouwkundig plan en specifiek het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het hoofdstuk beeldkwaliteit betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

## 6 Juridische vormgeving

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt uiteengezet op welke wijze de gewenste ruimtelijke en functionele ontwikkelingen juridisch zijn vertaald. Met het bestemmingsplan is beoogd te voorzien in een planologische regeling voor de Ruimte voor Ruimte locatie Messemaker te Cuijk.

Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart, een toelichting en voorschriften. De plankaart en de voorschriften vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De plankaart heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De voorschriften regelen de gebruiksmogelijkheden van de gronden, de bouwmogelijkheden en de gebruiksmogelijkheden van de aanwezig en/of op te richten bebouwing.

De voorschriften en de plankaart worden vergezeld van een niet juridische toelichting op het plan.

Voor de welstandstoetsing wordt separaat aan dit bestemmingsplan het stedenbouwkundig plan en specifiek het hoofdstuk beeldkwaliteit door de gemeenteraad vastgesteld (*Stedenbouwkundig plan "De Messemaker" te Cuijk, Wonen als gast in het bos, hoofdstuk 5 Beeldkwaliteit* (Grontmij Nederland bv, april 2006, doc.nr. 181268.ehv.213.R001, versie 3)). De beeldkwaliteitscriteria vormen een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

### 6.2 Plankaart

De plankaart bestaat uit een enkel blad tekeningnummer nr. 181268ehv.211.T04, schaal 1:1000, d.d. 5 -12 - 07 waarop onder meer de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen.

### 6.3 Voorschriften

#### *Indeling voorschriften*

In de voorschriften zijn algemene bepalingen (paragraaf I), bestemmingsbepalingen (paragraaf II), en overige bepalingen (paragraaf III) opgenomen.

De bestemmingsbepalingen bevatten een bestemmingsomschrijving, bouwvoorschriften, vrijstellingsvoorschriften, nadere eisen en gebruiksvoorschriften, die specifiek voor de desbetreffende bestemming gelden. Daarnaast zijn enkele algemene bepalingen opgenomen in paragraaf III voor onder andere vrijstellingsbevoegdheid, overgangs- en slotbepalingen.

**Standaard opbouw bestemmingsbepalingen**

Voor de voorschriften van het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een gestandaardiseerde opbouw conform de door de gemeente aangeleverde formats voor de voorschriften en het Handboek digitale bestemmingsplannen regiogemeenten Land van Cuijk. In het eerste lid staat de bestemmingsomschrijving. Daarna komen de bouwvoorschriften. Hier is onderscheid gemaakt tussen wat bij recht mag worden gebouwd, onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders daar nadere eisen aan kunnen stellen en wat met vrijstelling van burgemeester en wethouders nog extra mag worden gebouwd. Vervolgens worden de gebruiksvoorschriften beschreven alsmede de mogelijkheden van vrijstelling van de gebruiksvoorschriften. Tenslotte worden de strafbepalingen artikelsgewijs aangegeven.

**6.4 Bestemmingsbepalingen****Artikel 3 Groenvoorzieningen**

De gronden die bestemd zijn als “Groenvoorzieningen” zijn primair bedoeld voor groenstroken, -voorzieningen, bermen en planten. Daarnaast biedt deze bestemming onder andere ruimte aan infrastructurele, nuts- en geluidswerende voorzieningen en waterpartijen.

**Artikel 4 Natuur**

De als “Natuur” aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden, waterhuishoudkundige doeleinden en sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen. In beperkte mate kunnen zij tevens worden bestemd als recreatief medegebruik, infrastructurele en/of openbare (nuts)voorzieningen.

**Artikel 5 Verkeer en verblijf**

Alle wegen binnen het plangebied hebben de bestemming verkeer en verblijf. Daarnaast biedt deze bestemming onder andere ruimte aan openbare nutsvoorzieningen, groen- en speelvoorzieningen en eventueel het realiseren van parkeervoorzieningen.

**Artikel 6 Wonen**

De gronden die bestemd zijn als ‘Wonen’ zijn primair bedoeld voor het wonen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie aanduidingen die refereren naar een verschillend maximaal te bebouwen oppervlak. Een hoofdgebouw kan worden voorzien van een kap dan wel een afwijkende dakopbouw of een plat dak. De bestemming heeft tevens als doel om ruimte te bieden aan het realiseren van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Per kavel dient in ieder geval te worden voldaan aan minimaal twee volwaardige parkeerplaatsen op eigen terrein, waarbij een eventuele garage niet wordt meegeteld.

**Artikel 7 Water**

De als “Water” aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden en sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

## 7 Uitvoerbaarheid

### 7.1 Financiële uitvoerbaarheid

Aan de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte locatie zijn diverse kosten en opbrengsten verbonden. Op basis van het stedenbouwkundig plan zijn de kosten en opbrengsten van het plan in hoofdlijnen berekend. Daarbij is ook rekening gehouden met bijzondere kostenposten om het plangebied geschikt te maken voor de functie wonen met tuin, zoals bijvoorbeeld saneringskosten, kosten archeologisch onderzoek en het aanbrengen van een geluidwerende voorziening. De kosten voor de planontwikkeling komen geheel ten laste van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR). Op grond van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat sprake is van een sluitende grondexploitatie.

Er bestaan voor de gemeente geen kosten in exploitatieve sfeer. De gemeente heeft zich slechts verplicht tot het zorgdragen van de normale bestuurskosten voor de te volgen procedures en het in beheer en onderhoud nemen van het openbaar gebied. Afspraken hierover zijn voor dit specifieke plangebied met de gemeente gemaakt en vastgelegd in de samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente Cuijk en de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in voldoende mate zeker gesteld kan worden geacht.

### 7.2 Handhaafbaarheid

Een belangrijk aspect in de uitvoering van het bestemmingsplan is van juridische aard. Het gaat hierbij om de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten te kunnen bewaren.

Daarnaast is handhaving van belang uit het oogpunt van rechtszekerheid. Alle gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze aan het plan te worden gehouden. Met deze oogmerken is in het plan gestreefd naar een eenvoud van in het bijzonder de voorschriften van het plan. Door de toegankelijkheid en de leesbaarheid daarvan worden de mogelijkheden om toe te zien op de naleving vergroot.

***Handhaving bestaande beeldbepalende bomen***

In het bijzonder wordt voor dit plangebied de handhaving van de bestaande bomen uitgelicht.

Op de plankaart zijn binnen de bestemmingen Groenvoorzieningen, Verkeer en verblijf en Wonen de bestaande te handhaven bomen als beeldbepalende bomen aangeduid. Tevens is in de bijlage van dit bestemmingsplan een overzichtskaart opgenomen waarop de beeldbepalende bomen zijn genummerd. Per boom is gespecificeerd welke soort, diameter en kwaliteit (goed, matig, slecht) het betreft.

Als onderdeel van de gebruiksvoorschriften is bij deze bestemmingen opgenomen dat tot een gebruik, strijdig met de bestemming wordt gerekend: het vellen of rooien van een op de plankaart als zodanig aangeduide beeldbepalende boom zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders afgegeven aanlegvergunning. Hieronder wordt eveneens begrepen het verrichten van zodanige handelingen dat ernstige schade aan de boom wordt veroorzaakt dan wel dat dit leidt tot de dood van de boom.

Burgemeester en wethouders verlenen slechts aanlegvergunning voor het rooien van een beeldbepalende boom indien handhaving gevaar oplevert voor de omgeving en/of ziekte van deze boom dit noodzakelijk maken. Aan de afgifte van een aanlegvergunning verbinden burgemeester en wethouders de voorwaarde dat ter plaatse van de oorspronkelijke boom herplant plaatsvindt van een boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat. Bij het verlenen van de aanlegvergunning geldt de procedure zoals vervat in de artikelen 44 e.v. van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Indien onverhoopt toch strijdig met het gebruik van de bestemming een beeldbepalende boom wordt geveld, gerooid dan wel zodanige handelingen dat ernstige schade aan de boom wordt veroorzaakt dan wel zodanige handelingen worden verricht dat dit leidt tot ernstige schade aan de boom en/of de dood van de boom, wordt dit aangemerkt als zijnde een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten. Tevens geldt de voorwaarde van burgemeester en wethouders dat ter plaatse van de oorspronkelijke boom herplant plaatsvindt van een boom van een vergelijkbare soort en een gangbare maat. Daarbij dient de waardevermindering die optreedt financieel te worden voldaan aan het bestuur van de gemeente Cuijk. De waardebeoordeling van de verloren gegane boom wordt uitgevoerd uitgaande van de specificatie van de betreffende boom conform de overzichtstekening in de bijlage en de waardebeoordelingmethode van de Nederlandse vereniging voor Tuin en Boom (NVTB). De gemeente Cuijk stelt voor plangebied de Messemaker een groenfonds in, waarin deze waardevermindering wordt gestort. Dit groenfonds wordt aangewend om de natuurwaarden binnen het plangebied in stand te houden.



## **8 Procedure, overleg en inspraak**

### **8.1 Inleiding**

In de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is de bestemmingsplanprocedure vastgelegd. Allereerst wordt een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. In dit stadium vindt het wettelijke vooroverleg plaats met instanties als waterschap, diensten van het Rijk en provincie. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan worden gestart.

### **8.2 Vooroverleg**

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is onderhavig ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan in ieder geval de VROM-inspecties Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting, Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Tevens zijn andere diensten van Rijk en provincie aangeschreven die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De reacties van deze instanties zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.

### **8.3 Inspraak**

Artikel 150 van de Gemeentewet bepaalt onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze belanghebbende natuurlijke personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. In de inspraakverordening Cuijk 2005 is bepaald dat geen inspraak wordt verleend indien bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid of krachtens wettelijk voorschrift de procedure op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is.

### **8.4 Procedure**

Met de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de tervisielegging kunnen zienswijzen tegen het plan of onderdelen daarvan schriftelijk of mondeling worden ingebracht.

De schriftelijk of mondeling ingediende zienswijzen worden aan de betrokken raadscommissie voorgelegd. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld. Bovendien wordt vastgesteld of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen. Gelet op dit voorstel stelt de raad het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast.

Na vaststelling wordt het plan ter goedkeuring toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Tevens wordt het vastgestelde plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen betrokkenen die eerder zienswijzen tegen het ontwerp-bestemmingsplan hebben ingebracht schriftelijk of mondelinge bedenkingen inbrengen bij Gedeputeerde Staten. Tegen een in het plan aangebrachte wijziging kan een ieder bedenkingen bij Gedeputeerde Staten indienen.

Na goedkeuring van het bestemmingsplan door Gedeputeerde Staten wordt het plan voor de derde maal ter visie gelegd. Tegen het besluit van Gedeputeerde Staten kan uitsluitend door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.