

**vandewall**  
planologisch advies

## **Toelichting**

# Inhoud

|                                                             |           |
|-------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1 Inleiding</b>                                          | <b>4</b>  |
| 1.1 Algemeen.....                                           | 4         |
| 1.2 Begrenzing plangebied .....                             | 5         |
| 1.3 Vigerend bestemmingsplan.....                           | 5         |
| 1.4 Leeswijzer .....                                        | 8         |
| <b>2 Beleidskader</b>                                       | <b>9</b>  |
| 2.1 Europees en Rijksbeleid.....                            | 9         |
| 2.2 Provinciaal en regionaal beleid .....                   | 13        |
| 2.3 Gemeentelijk beleid .....                               | 17        |
| <b>3 Beschrijving plangebied</b>                            | <b>20</b> |
| <b>4 Planbeschrijving</b>                                   | <b>24</b> |
| 4.1 Bouwplan.....                                           | 24        |
| 4.2 Parkeren .....                                          | 26        |
| 4.3 Verkeersafwikkeling .....                               | 28        |
| <b>5 Milieuplanologische aspecten</b>                       | <b>29</b> |
| 5.1 Water.....                                              | 29        |
| 5.2 Ecologie .....                                          | 29        |
| 5.3 Geluid .....                                            | 31        |
| 5.4 Bodem .....                                             | 33        |
| 5.5 Externe veiligheid .....                                | 34        |
| 5.6 Luchtkwaliteit .....                                    | 36        |
| 5.7 Archeologie.....                                        | 38        |
| 5.8 Overige milieuhinder .....                              | 40        |
| 5.9 Kabels en leidingen.....                                | 40        |
| <b>6 Het bestemmingsplan</b>                                | <b>41</b> |
| 6.1 Feitelijke planopzet .....                              | 41        |
| 6.2 Juridische planopzet .....                              | 41        |
| <b>7 Financiële uitvoerbaarheid</b>                         | <b>44</b> |
| <b>8 Handhavingsparagraaf</b>                               | <b>45</b> |
| <b>9 Communicatieparagraaf</b>                              | <b>46</b> |
| 9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro..... | 46        |
| 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro .....                       | 46        |
| Bijlage 1 Nota van Zienswijzen .....                        | 47        |



### **Separate bijlagen:**

- 1) *Gemeente Cuijk, verplaatsing Aldi, ruimtelijk-economisch onderzoek, Rho adviseurs, rapportnummer 401060.20160150, d.d. 27.03.2017;*
- 2) Waterparagraaf Aldi Cuijk, RA Infra advies- en ingenieursbureau, rapportnummer 16256.1 (mem waterparagraaf v2.1), d.d. 05.04.2016;
- 3) Quicksan flora en fauna herontwikkeling centrum Cuijk te Cuijk, in de gemeente Cuijk, Econsultancy., rapportnummer 15124439, d.d. 03.02.2016;
- 4) Verkennend bodemonderzoek Zwaanplein Cuijk, Archmil B.V., rapportnummer 1156R165-2, d.d. 28.09.2015;
- 5) Externe veiligheid BP Aldi Zwaanplein Cuijk, GBB, rapportnummer 16-004.1 LG EV, d.d. 08.04.2016;
- 6) Luchtkwaliteitonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van een Aldi aan het Zwaanplein te Cuijk, Windmill Milieu|Management|Advies, rapportnummer P2016.063.03-01, d.d. 18.03.2016;
- 7) Onderzoek bedrijven en milieuzonering ten behoeve van een Aldi gelegen aan het Zwaanplein te Cuijk, Windmill Milieu|Management|Advies, rapportnummer P2016.063-01-03, d.d.22.04.2016;
- 8) Stikstofdepositie onderzoek in het kader van een voortoets ten behoeve van de realisatie van een Aldi aan het Zwaanplein te Cuijk, Windmill Milieu|Management|Advies, rapportnummer P2016.063.04-02, d.d. 06.04.2016;
- 9) Formulier "Inventarisatie ruimtelijke aspecten" provincie Noord-Brabant;
- 10) Aanvullend ecologisch onderzoek Zwaanstraat 5 Cuijk, Econsultancy, rapportnummer 1258.001 (versie D1), d.d. 28.10.2016;
- 11) Schriftelijke reactie vooroverleg provincie Noord-Brabant, d.d. 08.12.2016.



# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

### ***Aanleiding***

Supermarktketen Aldi heeft momenteel een vestiging aan de Kaneelstraat in Cuijk. Deze winkel voldoet niet meer aan de huidige vestigingseisen die Aldi stelt. Het voornemen is derhalve de winkel te verplaatsen naar het Zwaanplein in Cuijk. Het vestigen van een supermarkt op de locatie aan het Zwaanplein is, onder het huidige planologisch regime, niet mogelijk. Op het perceel bevinden zich thans een leegstaand kantoorpand en een parkeerterrein. De vigerende bestemming van het perceel staat de vestiging van een supermarkt niet toe. Daarnaast wordt op een perceel ten zuiden van het Zwaanplein een nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd. Ook deze nieuwe parkeervoorziening is niet realiseerbaar binnen het vigerende bestemmingsplan en wordt in het voorliggende bestemmingsplan van een passende bestemming voorzien.

De gemeente Cuijk is bereid medewerking te verlenen aan de ontwikkeling, om zodoende de discountvoorziening voor Cuijk te behouden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan vastgesteld te worden. Dit bestemmingsplan ligt thans voor.

### ***Structuur van het bestemmingsplan***

De structuur van bestemmingsplannen dient conform artikel 3.1.7 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen aan de “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen” (thans SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd. Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.1684.07BPZwaanpleinAldi-VA01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

Op de verbeelding zijn, met bijbehorende verklaringen, de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. De verklaringen leggen een verbinding tussen de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en de regels. De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:1.000.

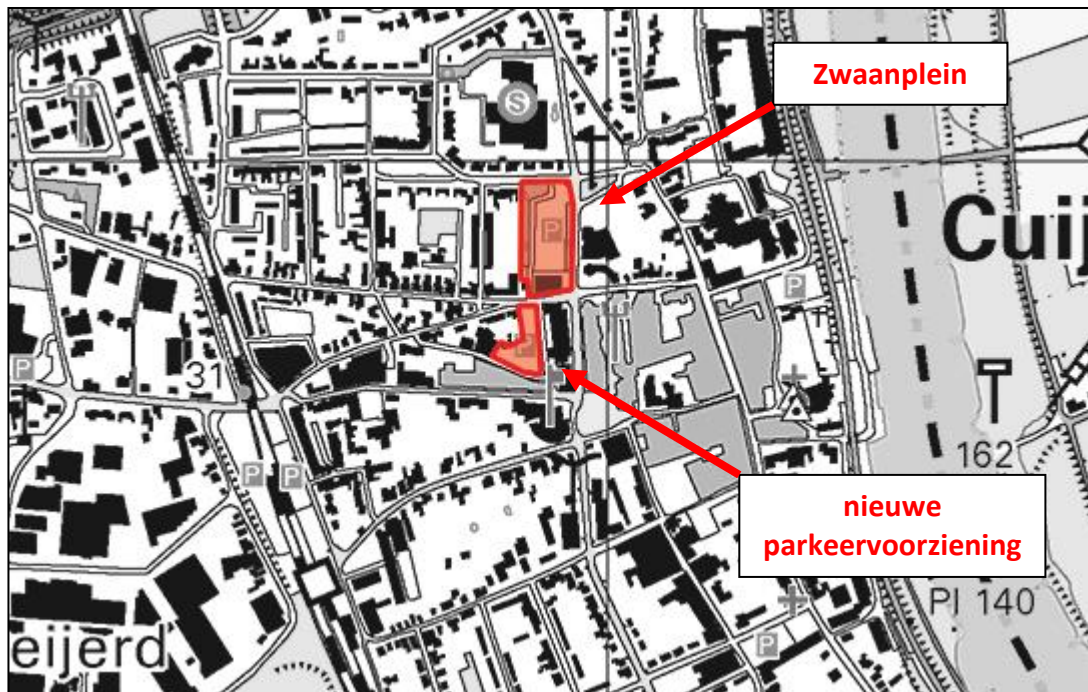
De regels bevatten de regeling inzake het gebruik van de gronden, die in het plan zijn begrepen en de zich daarop geprojecteerde opstallen. De regels zijn ingedeeld in vier hoofdstukken: de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels. Een bestemmingsplan gaat voorts vergezeld van een toelichting, waarin een onderbouwing is opgenomen van de gemaakte beleidskeuzen inzake het bestemmingsplan. De toelichting maakt juridisch geen deel uit van het bestemmingsplan. Naast de genoemde onderdelen is een aantal onderzoeken uitgevoerd ten behoeve van dit bestemmingsplan. De resultaten van deze onderzoeken zijn in dit bestemmingsplan verwerkt; de onderzoeken zelf zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.



## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit twee deelgebieden. Het eerste deelgebied betreft het perceel aan het Zwaanplein, waar de nieuwe Aldi-vestiging met bijbehorende parkeerplaatsen wordt gerealiseerd. Dit deelgebied heeft een oppervlakte van 9.244 m<sup>2</sup>. Het tweede deelgebied betreft een perceel gelegen tussen de straten Smidstraat, Oude Werf en Zandberg. Hier wordt een nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd, ter vervanging van de openbare parkeerplaatsen op het Zwaanplein. Dit deelgebied heeft een oppervlakte van 2.965 m<sup>2</sup>.

Op het onderstaande topografische kaartje zijn beide deelgebieden middels een rode kleur weergegeven:



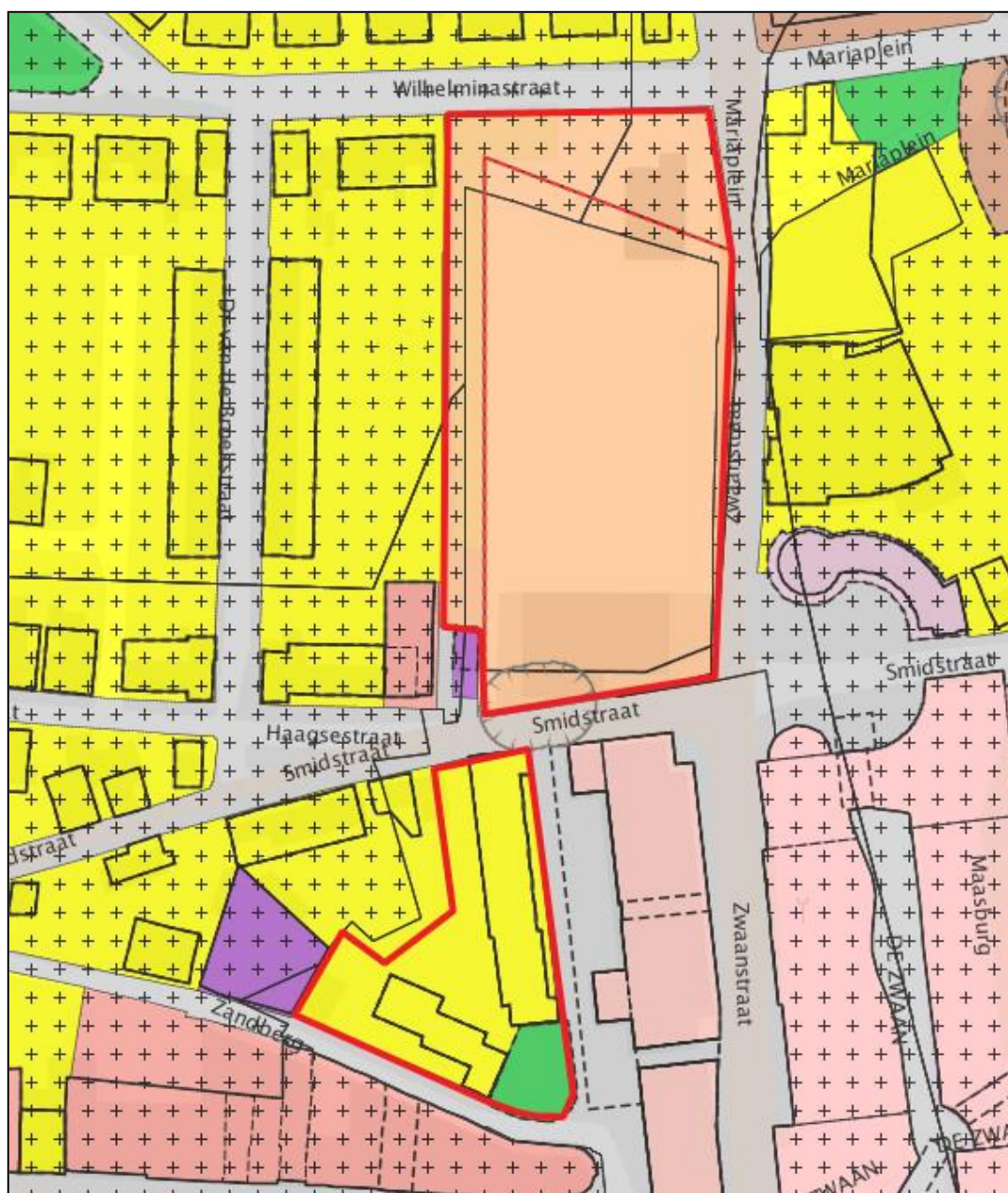
## 1.3 Vigerend bestemmingsplan

### *Bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'*

Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan is thans planologisch-juridisch geregeld in het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum' (vastgesteld door de raad van de Cuijk d.d. 10.07.2013). Het Zwaanplein is in dit vigerende bestemmingsplan bestemd tot 'Gemengd-1'. Het perceel waarop de beoogde nieuwe parkeervoorziening wordt gerealiseerd is in het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk bestemd tot 'Wonen' en gedeeltelijk bestemd tot 'Groen'. Daarnaast komen in het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' voor.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het onderhavige plangebied, bestaande uit twee deelgebieden, is op deze uitsnede middels een rode omlijning weergegeven:





In het navolgende zijn de vigerende bestemmingen en de doeleinden die binnen deze bestemmingen zijn toegestaan, kort beschreven.

*Enkelbestemming 'Gemengd-1'*

De voor 'Gemengd-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

In de ondergrond:

- parkeren in een parkeergarage, inclusief fietsenstalling, bergingen, stallingen en technische ruimten voor de bovengenoemde functies.

Op de begane grond:

- kantoren;
- maatschappelijke doeleinden;
- dienstverlening;



- wonen;
- horeca-activiteiten uit categorie 1 en 2, zoals opgenomen in bijlage 4 'Staat van Horeca-activiteiten' van de regels.

Op de verdiepinglagen:

- kantoren;
- wonen.

en mede bestemd voor:

- parkeren;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.

#### *Enkelbestemming 'Groen'*

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- openbaar groen en groenvoorzieningen;
- openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen;
- natuurdoeleinden, waaronder natuurvriendelijke oevers.

en mede bestemd voor:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- verkeersvoorzieningen voor langzaam verkeer;
- de ontsluiting van aanliggende percelen;
- parkeren en parkeervoorzieningen, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'parkeren uitgesloten', waar het parkeren en het aanleggen van parkeervoorzieningen niet is toegestaan;
- culturele uitingen, zoals beeldende kunstwerken, heiligenhuisjes en dergelijke;
- extensief recreatief medegebruik.

#### *Enkelbestemming 'Wonen'*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de huisvesting van huishoudens;
- de instandhouding van de karakteristieke kenmerken en hoofdvorm van de bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de instandhouding van bouwwerken die als Rijksmonument zijn aangewezen en beschermd zoals bedoeld in de Monumentenwet, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – Rijksmonument'.

*(Beide aanduidingen zijn op het onderhavige plangebied niet van toepassing).*

en mede bestemd voor:

- water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- paden, wegen en verkeersvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen.

en de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.



*Dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5'*

Gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' of 'Waarde – Archeologie 5' zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. De bepalingen in deze dubbelbestemming hebben voorrang op hetgeen in de overige enkelbestemmingen is bepaald.

*Onderzoeksplicht*

Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat archeologisch onderzoek dient plaats te vinden wanneer ontwikkelingen plaatsvinden waarbij de bodem over een oppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup> wordt verstoord, tot een diepte van 50 cm of meer beneden het maaiveld. Voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geldt deze onderzoeksplicht bij ontwikkelingen waarbij de bodem over een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> wordt verstoord.

***Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan***

De realisatie van een nieuwe Aldi supermarkt ter plaatse van het Zwaanplein is niet mogelijk, omdat binnen de vigerende bestemming 'Gemengd-1' het vestigen van detailhandelsvoorzieningen niet is toegestaan. Daarnaast is de realisering van de nieuwe parkeervoorzieningen op het braakliggende terrein gelegen tussen de straten Smidstraat, Oude Werf en Zandberg niet mogelijk omdat dit terrein grotendeels is bestemd tot 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend parkeervoorzieningen toegestaan behorend bij de woonfunctie. De realisatie van een openbaar toegankelijk parkeerterrein is niet mogelijk.

De gemeente Cuijk heeft besloten zowel de bouw van de nieuwe Aldi-supermarkt op het Zwaanplein als de realisatie van een nieuwe openbare parkeervoorziening op het voornoemde terrein ten zuiden van het Zwaanplein mogelijk te maken middels de vaststelling van een nieuw bestemmingsplan voor deze gronden. Het nieuwe bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkelingen mogelijk maakt, ligt thans voor.

**1.4 Leeswijzer**

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit negen hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau weergegeven en wordt afgewogen of de voorliggende ontwikkeling van het voorliggende bouwplan daarbinnen inpasbaar is. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven met de huidige ruimtelijke, functionele of andere structuren die daarbinnen aanwezig zijn. In hoofdstuk 4 worden de programmatische en ruimtelijke uitgangspunten van het plan voor de ontwikkeling van het plangebied aangegeven. In hoofdstuk 5 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en worden onder andere de resultaten van uitgevoerde onderzoeken besproken. Hoofdstuk 6 handelt over de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan en voorziet onder meer in een artikelsgewijze bespreking van de bestemmingsregels. In hoofdstuk 7 komt de financiële uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 8 bevat een handavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 9. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierbinnen komen de resultaten van het wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro en de ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan door de gemeente aan de orde.



## 2 Beleidskader

### 2.1 Europees en Rijksbeleid

#### ***Vogel- en habitatrichtlijn (Natura 2000)***

Vanuit Europa is de bescherming van soorten en gebieden geregeld in de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. De Europese Vogelrichtlijn (Richtlijn 79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/33/EEG) hebben de bescherming van soorten en hun natuurlijke habitats tot doel. Elke lidstaat is verplicht speciale beschermingszones aan te wijzen, die samen één Europees netwerk van natuurgebieden vormen: 'Natura2000'. Tot voor kort speelde de Vogel- en Habitatrichtlijn een belangrijk rol in het Nederlandse rechtssysteem. Het beschermingsregime van artikel 6 van de Habitatrichtlijn had namelijk een rechtstreekse werking. Dit gold ook voor de Vogelrichtlijn. Met de implementatie van de bepalingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving is een einde gekomen aan de rechtstreekse werking van deze richtlijnen. De soortenbescherming is thans verankerd in de Flora- en faunawet en de gebiedsbescherming in de Natuurbeschermingswet 1998. Onder werking van de Natuurbeschermingswet vallen Natura2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde Natuurmonumenten en gebieden door de Minister aangewezen ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen.

Het Natura2000-netwerk bevat derhalve de gebieden die zijn aangewezen onder de Vogel- en Habitatrichtlijn en zijn daarmee geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Voor die gebieden geldt dat aanwijzingsbesluiten zijn opgesteld waarin staat voor welke soorten en habitats het betreffende gebied is aangewezen en welke instandhoudingdoelstellingen er gelden voor deze soorten en habitats.

#### ***Onderzoek stikstofdepositie***

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door bureau Windmill een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde onderzoek is onder andere beschouwd of de stikstofdepositie als gevolg van de realisatie van het plan belemmeringen oplevert voor de in omgeving gelegen Natura2000-gebied. In het onderstaande is de conclusie van het onderzoek weergegeven.

*Stikstofdepositie onderzoek in het kader van een voortoets ten behoeve van de realisatie van een Aldi aan het Zwaanplein te Cuijk*, Windmill Milieu|Management|Advies, rapportnummer P2016.063.04-02, d.d. 06.04.2016

#### ***Conclusie***

Op basis van de uitgevoerde berekeningen blijkt dat ter plaatse van de Natura2000-gebieden gelegen nabij het plangebied een stikstofdepositie wordt berekend van ten hoogste 0,02 mol N/ha/jaar. Op basis van de Natuurbeschermingswet 1998, de PAS en het daarop gebaseerde Besluit grenswaarden programmatische aanpak stikstof mogen projecten waaronder uitbreidingen van inrichtingen zonder melding of vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 doorgang vinden indien de bijdrage op gevoelige habitattypen niet meer bedraagt dan 0,05 mol N/ha/jaar.

In de onderhavige situatie is sprake van een bestaand plan waardoor niet zonder meer aangesloten kan worden op de PAS. Het gehele plan veroorzaakt in de beoogde situatie een maximale depositie van ten hoogste 0,02 mol N/ha/jaar, die in het kader van het plan veroorzaakt mag worden, zonder dat een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of een melding aan de orde is.

Het voorliggend plan betreft de wijziging van een bestaand plan dat al (gedeeltelijk) voorziet in detailhandel-/parkeeractiviteiten. Voor dit soort activiteiten afkomstig van inrichtingen als bedoeld



in artikel 1.1. van de Wet milieubeheer is, gezien de lagere depositie dan 0,05 mol N/ha/jaar, geen aanvullende beoordeling noodzakelijk. De basis daarvan komt uit de landelijke MER die ten grondslag ligt aan de PAS. Nu het voorliggend plan voorziet in activiteiten die in feite al beoordeeld zijn in een eerdere passende beoordeling behorende bij de PAS, zal een hernieuwde beoordeling geen nieuwe feiten opleveren ten opzichte van deze passende beoordeling.

Op basis van artikel 19j, vijfde lid van de Natuurbeschermingswet 1998 is voor het onderhavige plan dan ook geen aanvullende passende beoordeling noodzakelijk. De hier (her)bestemde planologische mogelijkheden zullen allen gezamenlijk een lagere depositie veroorzaken dan de drempelwaarde die geldt voor een melding van een individuele activiteit. Daarmee kan op basis van de passende beoordeling die is uitgevoerd in het kader van de PAS gesteld worden dat significant negatieve effecten zijn uitgesloten.

Het onderzoeksrapport van bureau Windmill is als separate bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd.

### **Europese Kaderrichtlijn Water**

In het jaar 2000 is de nieuwe Europese Kaderrichtlijn water in werking getreden. Het doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater in de Europese Gemeenschap. Uitgangspunten zijn:

- een gebiedsgerichte aanpak, waarbij wordt uitgegaan van een indeling in stroomgebiedsdistricten;
- het uitwerken van maatregelen, onder meer uitgaande van een gecombineerde aanpak door beperking van verontreiniging aan de bron door middel van emissiegrenswaarden en door het vastleggen van milieukwaliteitsnormen;
- het bereiken van de milieukwaliteitsdoelstellingen, namelijk de goede ecologische toestand voor het oppervlaktewater en de goede chemische toestand voor het grondwater;
- het behoeden van aquatische ecosystemen en de hiervan afhankelijke wetlands en terrestrische ecosystemen voor verdere achteruitgang;
- duurzaam gebruik van water wordt bevorderd, op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- het leveren van een bijdrage aan de afzwakking van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogte.

De Europese Kaderrichtlijn Water richt zich op de bescherming van water in alle wateren en stelt zich ten doel dat alle Europese wateren in het jaar 2015 een 'goede toestand' hebben bereikt en dat er binnen heel Europa duurzaam wordt omgegaan met water. Verschillende doelstellingen uit de Kaderrichtlijn zijn opgenomen in het Nationaal Waterplan en verankerd in de Waterwet (2009) en het bijbehorende Waterbesluit. Voor het onderhavige plangebied zijn daardoor vanuit de Europese Kaderrichtlijn geen gevolgen te verwachten, die niet ook vanuit andere nationale wet- en regelgeving voortkomen.

### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)**

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het huidige ruimtelijke en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. De hoofddoelstelling van de SVIR is Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Dit gebeurt aan de hand van drie deeldoelen waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld:

| Doel                                                                                                                                    | Nationaal belang                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk- economische structuur van Nederland</i> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van ruimte voor het hoofdnetwerk</li> <li>2. voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;</li> <li>3. ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van</li> </ol> |



|                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                      | (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;<br>4. efficiënt gebruik van de ondergrond.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <i>Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat</i>             | 5. een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;<br>6. betere benutting van de capaciteit van het bestaande Mobiliteitssysteem;<br>7. het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <i>Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke en cultuurhistorische waarden behouden zijn</i> | 8. verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;<br>9. ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;<br>10. ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;<br>11. ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten<br>12. ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;<br>13. zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. |

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Deze zijn of worden opgenomen in het Barro (zie hierna). Van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, (dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie), door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van een bestemmingsplannen.

#### Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijkswaardwegen, Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, de grote rivieren, de Waddenzee en het Waddengebied, defensie, ecologische hoofdstructuur, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, primaire waterkeringen buiten het kustfundament en het IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte). Er zijn ten behoeve van onderhavig bouwplan geen onderwerpen van Rijksbelang uit het Barro die in het kader van het voorliggende projectafwijakingsbesluit dienen te worden beschouwd.

#### Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Bro stelt vanuit de Rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden. De ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 in het Bro opgenomen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen op basis van deze ladder te worden



gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. De motivering van de duurzame verstedelijking voor het onderhavig plan is onderstaand weergegeven.

#### Ladder voor duurzame verstedelijking

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevrage, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin dit gebied ligt. De motivering is, afhankelijk van de locatie, in drie treden opgebouwd:

- *trede 1:* bepalen regionale vraag: is er een regionale behoefte?
- *trede 2:* is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen in bestaand stedelijk gebied? (indien het antwoord op deze vraag positief is en geen sprake is van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, is de motivering afgerond);
- *trede 3:* zo nee, zoek een locatie die multimodaal ontsloten kan worden voor de (resterende) regionale behoefte.

#### **Onderhavig plan**

De beoogde ontwikkeling is nader onderbouwd in het Ruimtelijk-economisch onderzoek verplaatsing Aldi Cuijk (Rho adviseurs, 2017). Hieronder wordt de beoogde verplaatsing van Aldi op hoofdlijnen aan de ladder voor duurzame verstedelijking getoetst. De gehele onderzoeksrapportage is als separate bijlage 1 opgenomen.

#### *Trede 1: Actuele regionale behoefte*

Momenteel heeft Aldi één vestiging in Cuijk aan de Kaneelstraat 38-44. Deze winkel is te klein en heeft te weinig parkeerplaatsen. De winkel voldoet dan ook niet meer aan de eisen en verwachtingen van de consument aan een moderne harddiscounter of supermarkt. De winkel wordt door bebouwing omsloten en is slecht zichtbaar. Uitbreiding van de bestaande winkel is vanwege de stedenbouwkundige context niet mogelijk. De winkelruimte is niet meer courant voor een supermarkt. Aldi is daarom voornemens om haar winkel te verplaatsen naar de locatie Zwaanplein in het centrum van Cuijk.

Harddiscounters, zoals Aldi, hebben een specifieke rol binnen het koopgedrag van consumenten. Bij harddiscounters doen consumenten vooral aanvullende discountaankopen bovenop de boodschappen die bij de reguliere supermarkten en speciaalzaken worden gekocht. De consument in Cuijk heeft behoefte aan een complete supermarktstructuur. De beoogde verplaatsing van Aldi is dan ook gericht op het duurzaam behoud van de complementaire supermarkt. Daarbij sluit de beoogde verplaatsing en uitbreiding van Aldi naar het winkelconcentratiegebied in het centrum van Cuijk aan op de beleidsmatige behoefte aan de clustering van winkelaanbod in Cuijk. Uit distributieplanologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat de komende planperiode enige ontwikkelruimte ontstaat als gevolg van de positieve bevolkingsontwikkeling. Deze ontwikkelruimte kan benut worden om bestaande aanbieders, zoals Aldi, de mogelijkheid te bieden voor de gewenste schaalvergroting. De marktomstandigheden zullen niet substantieel wijzigen als gevolg van de beoogde uitbreiding en verplaatsing van de harddiscounter.

Op basis van het ruimtelijk-economisch onderzoek (bijlage 1) wordt geconcludeerd dat er een actuele regionale behoefte is aan de uitbreiding en verplaatsing van Aldi in Cuijk en voldoet aan trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### *Treden 2 en 3: Locatieafweging*

Zowel vanuit het provinciaal - als het regionaal – en gemeentelijk beleid wordt gestreefd naar een kwalitatief goede detailhandelsstructuur. Dit moet worden bereikt door middel van het versterken van de bestaande hoofdstructuur. De beoogde verplaatsing van Aldi naar het Zwaanplein sluit aan bij deze relevante beleidsuitgangspunten. Met de verplaatsing wordt het dagelijkse



goederenaanbod geclusterd in het centrum van Cuijk, waardoor Cuijk haar verzorgingsfunctie kan behouden en versterken. De gewenste uitbreiding kan niet gerealiseerd worden op de bestaande locatie aan de Kaneelstraat 38-44. De locatie is niet meer courant voor een supermarkt. Daarbij is voor de locatie beleidsmatig een transitie voorzien naar een minder publieksgerichte functie. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is deze transitie mogelijk, bijvoorbeeld naar wonen en dienstverlening. Van onaanvaardbare leegstandseffecten is naar verwachting geen sprake.

De beoogde locatie aan het Zwaanplein is uniek en is beleidsmatig aangewezen als strategische ontwikkellocatie voor een supermarkt. Combinatiebezoek in het centrum wordt versterkt door een tweede gebiedstrekker toe te voegen. Daarbij wordt met de ontwikkeling een leegstaand kantoorpand uit de markt gehaald en getransformeerd naar een harddiscountsupermarkt. Met de herontwikkeling krijgt het entreegebied van het centrum van Cuijk een kwalitatieve impuls.

Geconcludeerd wordt dat de beoogde uitbreiding en verplaatsing van Aldi in Cuijk voldoet aan trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking door bestaande stedelijke gronden te herontwikkelen. Hiervoor is een uitgebreide locatieafweging uitgevoerd in het ruimtelijk-economisch onderzoek (separate bijlage 1). Trede 3 is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat de consumenten in Cuijk en omgeving behoefte hebben aan een volwaardige harddiscounter op een goed bereikbare locatie met voldoende parkeerruimte. De beoogde locatie aan het Zwaanplein voorziet in die behoefte en is daarmee wenselijk om de voorzieningenstructuur in het centrum van Cuijk te versterken. Met de beoogde ontwikkeling van Aldi is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking.

#### ***Verdrag van Valetta (Malta)***

Het Europese Verdrag van Valletta, ook wel het Verdrag van Malta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het gaat bijvoorbeeld om grafvelden, gebruiksvoorwerpen en resten van bewoning. Op iedere plaats in de bodem kan dit soort erfgoed zich bevinden. Vaak werden archeologen laat bij de ontwikkeling van plannen betrokken. Hierdoor werd de aanwezigheid van archeologische waarden vaak pas ontdekt als projecten, zoals de aanleg van wegen of stadsvernieuwing, al in volle gang waren.

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet, die regelt hoe Rijk, provincies en gemeenten bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De gemeenten zijn in deze wet tot bevoegd gezag aangewezen en dienen de archeologische belangen op een goede manier te verweven in het ruimtelijk beleid. De wijze waarop met het aspect archeologie rekening is gehouden in relatie tot dit plan is verwoord in paragraaf 5.7 van deze toelichting.

## **2.2 Provinciaal en regionaal beleid**

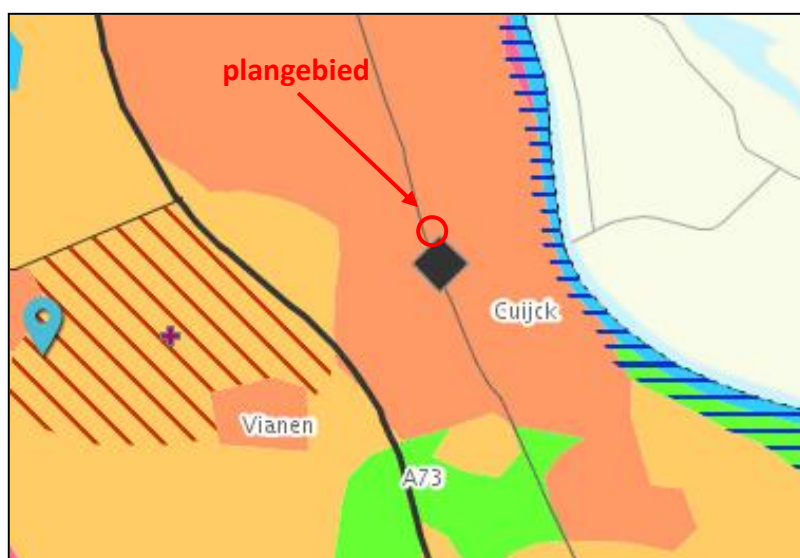
#### ***Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (provincie Noord-Brabant, partiële herziening 2014)***

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025, met een doorkijk naar 2040. Het doel van het beleid is te komen tot een goede woon-, werk- en leefomgeving voor inwoners en bedrijven in Noord-Brabant. Ontwikkelingen als klimaatverandering, economische specialisatie, achteruitgang van biodiversiteit, toenemend gebruik van de ondergrond en een afnemende bevolkingsgroei vragen om een herijking van het ruimtelijk beleid.



Ook de wensen met betrekking tot het wonen, werken recreëren in Noord-Brabant veranderen. Brabant heeft de ambitie zich te ontwikkelen tot een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau. Dat vraagt om een versterking van de agglomeratiekracht van het stedelijk netwerk maar stelt ook eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving. Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, een toenemende behoefte aan voorzieningen in de vrijetijdseconomie, de behoefte aan gebiedseigenheid en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie nog meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

Op de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plankaart behorende bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Het plangebied is op deze afbeelding aangeduid middels een rode cirkel.



| Legenda               |                                      |  |
|-----------------------|--------------------------------------|--|
| Groenblauwe structuur | Kerngebied groenblauw                |  |
|                       | Groenblauwe mantel                   |  |
|                       | Waterbergingsgebied                  |  |
| Landelijk gebied      | Gemengd landelijk gebied             |  |
|                       | Accentgebied agrarische ontwikkeling |  |
| Stedelijke structuur  | Stedelijk concentratiegebied         |  |
|                       | Hoogstedelijke zone                  |  |
|                       | Goederenknooppunt                    |  |
|                       | Stedelijk knooppunt                  |  |
|                       | Zoekgebied verstedelijking           |  |
|                       | Kernen in het landelijk gebied       |  |
|                       | Agrofood-cluster West-Brabant        |  |
|                       | Logistiek Park Moerdijk              |  |
|                       | Regionaal bedrijventerrein           |  |
|                       | bestaand                             |  |



Het plangebied is gelegen binnen de zone 'Kernen in het landelijk gebied'.

#### *Kernen in het landelijk gebied*

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De grotere kernen hebben door hun grotere regionale betekenis meer groei doorgemaakt. In het Land van Cuijk hebben kernen als Cuijk of Boxmeer door hun omvang en positie een andere betekenis in hun regio dan Beers of Beugen. Deze kernen hebben hun dorps karakter grotendeels verloren en hebben een suburbaan karakter ontwikkeld. De kleinere kernen maken meer deel uit van het omliggende landschap en hebben nog een natuurlijke overgang richting het landschap. Dit verschil in ontwikkeling heeft geleid tot de meer suburbane kernen, de dorpen en de plattelandskernen.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen. Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Deze afnemende woningbehoefte biedt kansen voor verbetering van de kwaliteit, door gerichte ingrepen als verdunning en vergroening. Het is daarbij wel belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt daardoor toe.

Het plangebied ligt binnen het centrumgebied van Cuijk en is gelegen binnen de zone 'Kernen in het landelijk gebied'. Het onderhavige plan voorziet in de verplaatsing c.q. uitbreiding van een bestaande detailhandelsvoorziening. Deze ontwikkeling past bij uitstek binnen de zone 'Kernen in het landelijk gebied'. Het plan is dan ook in overeenstemming met de uitgangspunten uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (actualisatie 2014) van de provincie Noord-Brabant.

#### **Regionale Detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant (2015)**

*(bron: rapport 'Rho Adviseurs, relocatie Aldi Cuijk, rapportnummer 401060.20160150, d.d. 21.03.2016)*

De gemeente Cuijk behoort tot de regio Noordoost-Brabant. In deze regio is gekozen voor een gezamenlijke regionale visie op de detailhandelstructuur. Het doel van deze visie is het formuleren van een gedeelde ambitie en visie over de gewenste ontwikkelingsstructuur van de detailhandel binnen de regio Noordoost-Brabant. De regionale visie vormt het uitgangspunt voor lokaal gemeentelijk beleid.

#### *Ambities en doelstellingen*

Uitgangspunt van de visie op de regionale detailhandelstructuur is een goede consumentenverzorging in perspectiefrijke winkelgebieden. Regionale afstemming moet voorkomen dat de beoogde structuur wordt ondermijnd door detailhandelsontwikkelingen op minder gewenste locaties. Daarnaast moet ruimte worden geboden aan vernieuwing in detailhandel. Het gaat nadrukkelijk om complementair aanbod met een toegevoegde waarde voor de consument dat in synergie met bestaande perspectiefrijke winkelgebieden kan functioneren.

Om de ambitie te verwezenlijken is een aantal doelstellingen geformuleerd. Een belangrijke doelstelling is de concentratie van het winkelaanbod in compacte perspectiefrijke bestaande centrumgebieden. De meerwaarde van clustering van winkels is dat bedrijven kunnen profiteren van gemeenschappelijke faciliteiten, elkaars nabijheid en aantrekkingskracht. Het regionale beleid is erop gericht winkelveorzieningen in de bestaande centra te clusteren en een verdere verspreiding van de detailhandel op locaties buiten de concentraties te voorkomen.

#### *Verzorgingsfunctie Cuijk*

Vanuit de ambities en doelstellingen in de regionale detailhandelsvisie is de positionering van de winkelgebieden binnen de regio Noordoost-Brabant bepaald. Een aantal aspecten is bepalend voor



het verzorgingsniveau van een winkelgebied: de omvang van het winkelgebied, de draagvlakpotentie, de geografische positie en de concurrentiepositie. Op basis van de Regionale Detailhandelsvisie Noordoost-Brabant is Cuijk ingedeeld in de categorie 'beperkt regionaal' verzorgingsniveau. Deze winkelgebieden zullen in de toekomst winkelaanbod gaan inleveren en zich positioneren als gemakscentra waar aspecten zoals bereikbaarheid, parkeren en compleetheid in dagelijks winkelaanbod doorslaggevend zijn.

#### *Beoogde ontwikkeling*

Winkelgebieden ontwikkelen in de toekomst steeds nadrukkelijker een eigen profiel, gericht op de behoeften in het verzorgingsgebied. Nieuwe initiatieven worden gemotiveerd vanuit de regionale behoefte en de afweging van effecten op winkelgebieden. Belangrijk is de aard en omvang van het initiatief in relatie tot het verzorgingsniveau van het winkelgebied waarin het initiatief wordt beoogd. Als een initiatief in een winkelgebied met een bepaald verzorgingsniveau groter is dan de genoemde drempelwaarde, is regionale afstemming vereist. Initiatieven onder de drempelwaarde worden geacht te passen bij het verzorgingsgebied van het winkelgebied. De drempelwaarde voor een beperkt en zeer beperkt regionaal verzorgingsgebied, waar Cuijk onder valt, zijn initiatieven groter dan 1.500 m<sup>2</sup> wvo. De beoogde ontwikkeling van Aldi aan het Zwaanplein omvat maximaal 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Voor de beoogde ontwikkeling is derhalve geen regionale afstemming vereist, waardoor alleen de lokale toetsingsgrondslag aan de orde is. Dit betreft de Ladder voor duurzame verstedelijking, die in hoofdstuk 2.1 van deze toelichting uiteen is gezet.

#### **Detailhandelsvisie Land van Cuijk (2016)**

*(bron: rapport 'Rho Adviseurs, relocatie Aldi Cuijk, rapportnummer 401060.20160150, d.d. 21.03.2016)*

De gezamenlijke gemeenten in het Land van Cuijk hebben een regiovisie op subregionaal niveau opgesteld, voor de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis. De afspraken in deze subregionale detailhandelsvisie zijn een aanvulling op de Regionale Detailhandelsvisie Agrifood Capital Noordoost-Brabant.

In de Subregionale Detailhandelsvisie Land van Cuijk wordt geconcludeerd dat Cuijk met ruim 15.000 m<sup>2</sup> wvo (circa 80 winkels) het tweede centrum van de regio Land van Cuijk is met een divers winkelaanbod. Boxmeer betreft het grootste centrum in de regio. Cuijk-centrum heeft primair een boodschappen- en gerichte koopfunctie voor inwoners van de gemeente en omliggende kleine kernen uit aangrenzende gemeenten (o.a. Mook en Gassel).

De Regio Land van Cuijk streeft voor haar ruimtelijke detailhandelsstructuur naar een vitale winkelstructuur die inspeelt op de veranderende winkeltrends en demografische ontwikkelingen, waarbij beoogd wordt dat de leefbaarheid in heel Land van Cuijk positief beïnvloed wordt en winkelvoorzieningen voor alle inwoners beschikbaar te houden. Daarnaast wordt gestreefd naar een voor inwoners en bezoekers aantrekkelijk geprofileerde winkelstructuur met onderscheidende centrumgebieden. Op basis van de ambities zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- kwalitatieve versterking van de bestaande structuur door ruimte voor dynamiek (o.a. schaalvergroting, functiemenging) te bieden in compacte centrumgebieden van de grootste kernen, waarbinnen lokale onderscheidende kwaliteiten kunnen worden benut;
- behoud van een lokale supermarkt of andere lokale basiswinkelvoorzieningen in de kleine kernen, indien economisch rendabel;
- behoud van regionale spreiding van lokaal of bovenlokaal functionerend aanbod in volumineuze branches zoals woninginrichting, doe-het-zelf en tuin;
- het alleen toestaan van nieuwe winkelontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste winkelstructuur;
- organische transitie van verspreide bewinkeling die niet bijdraagt aan de detailhandelsstructuur.

Cuijk maakt onderdeel uit van de gewenste winkelstructuur als hoofdcentrum. Deze centra hebben gezamenlijk een regiodekkende functie, voor het doen van boodschappen en overige geregelde gerichte aankopen. Binnen de compacte kernwinkelgebieden van deze centra is volop ruimte voor



dynamiek in de winkelmarkt. Vrijkomende ruimte kan in dit gebied deels worden opgevangen door schaalvergroting van bestaande aanbieders. Boxmeer en Cuijk hebben een gemeente overstijgende verzorgingsfunctie.

In het uitvoeringskader van de subregionale detailhandelsvisie is opgenomen dat centrumgebieden de grootste meerwaarde voor consumenten hebben en de beste kansen bieden voor synergie en een zo compleet en sterk mogelijke structuur. Binnen het compacte kernwinkelgebied van de hoofdkernen zijn (vernieuwende) detailhandelsontwikkelingen toegestaan, mits deze aansluiten bij de beoogde verzorgingsfunctie van het winkelgebied.

#### *Beoogde ontwikkeling*

Geconcludeerd wordt dat het initiatief van Aldi voldoet aan de uitgangspunten van de subregionale detailhandelsstructuur in het Land van Cuijk. De beoogde locatie is gelegen in het hoofdwinkelgebied van Cuijk. De verplaatsing van Aldi maakt het hoofdwinkelgebied van Cuijk compacter. Het initiatief is groter dan 1.000 m<sup>2</sup> bvo. Reeds is de beoogde verplaatsing gemeld en besproken met de regio in het reguliere portefeuillehoudersoverleg (poho). Uit dit overleg zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Geconcludeerd wordt dat de beoogde verplaatsing van Aldi aansluit op de regionale beleidskaders en succesvol het toetsingsschema kan doorlopen.

Het rapport '*Gemeente Cuijk, verplaatsing Aldi, ruimtelijk-economisch onderzoek*' van Rho Adviseurs is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

## **2.3 Gemeentelijk beleid**

### ***Strategische visie Cuijk 2030***

De gemeenteraad van de Cuijk heeft op 16 juni 2012 de Strategische Visie Cuijk vastgesteld. De Strategische Visie heeft als doel sturing te geven aan de ontwikkeling van de gemeente Cuijk. In de Strategische Visie wordt een aantal profieldoelen geformuleerd. Voor het onderhavige plan is met name het profieldoel "*Versterking van het centrum van Cuijk*" relevant.

Het centrum van Cuijk heeft steeds meer aanloop van toeristen. Dit komt mede doordat tijdig, vanaf de jaren 2010, op basis van een lange termijn visie in het centrum van Cuijk is geïnvesteerd. Aan het openbaar gebied is een stevige kwaliteitsimpuls gegeven, waardoor de verblijfskwaliteit van het centrum is vergroot. Via gerichte acquisitie zijn speciaalzaken en meer horeca naar Cuijk gehaald.

De Aldi is de enige harddiscountsupermarkt binnen het winkelaanbod van Cuijk. Aldi neemt hiermee een belangrijke plaats in binnen het winkelaanbod van Cuijk. Omdat de huidige Aldi-vestiging aan de Kaneelstraat niet meer voldoet aan de eisen wordt deze verplaatst naar de locatie aan het Zwaanplein. De bestaande vestiging voldoet niet meer aan de eisen van de moderne consument, onder andere door het beperkte winkeloppervlak (510 m<sup>2</sup>) en de slechte parkeersituatie. De nieuwe Aldi-vestiging aan het Zwaanplein krijgt een winkeloppervlak van 1.000 m<sup>2</sup>, met een uitbreidingsmogelijkheid naar 1.200 m<sup>2</sup>. Tevens wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien.

Met deze ontwikkeling wordt een belangrijk onderdeel van het winkelaanbod voor Cuijk behouden en versterkt. Het plan is dan ook in overeenstemming met de doelstellingen zoals deze in de Strategische Visie 2030 van de gemeente Cuijk zijn vastgelegd.

### ***Centrumvisie Cuijk 2015***

Op 16 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Cuijk de Centrumvisie Cuijk vastgesteld. Voor een duurzame ontwikkeling en kwaliteitsverbetering van het centrum is behoefte aan een visie op het centrum. Het inwonertal van de gemeente Cuijk zal naar verwachting langzaam blijven toenemen. Het centrum van Cuijk ligt centraal in een regio met een toenemend dag- en verblijfstoerisme. Het



gebied Dommelsvoort aan de Kraaijbergse Plassen wordt de komende jaren ontwikkeld tot recreatiegebied met o.a. een park met ruim 500 vakantiewoningen, een passantenhaven met 500 ligplaatsen en een nieuw hotel aan de A73.

Het centrum van Cuijk is veruit het belangrijkste winkelgebied in de gemeente. De detailhandel in Cuijk-centrum heeft primair een boodschappen- en gerichte koopfunctie voor de inwoners van de gemeente Cuijk. In de zomermaanden zou ingespeeld kunnen worden op de toename van het toeristisch potentieel. Extra verblijfstoeristen betekent meer tijdelijke consumenten voor het boodschappenaanbod. Dag- en verblijfstoeristen zullen daarnaast vanuit recreatieve motieven geld willen besteden in het centrum van Cuijk.

Om een compleet totaalaanbod te kunnen bieden, moeten centrumbezoekers dit ook kunnen ervaren. Een compacte opzet is daarvoor een voorwaarde. Een compact centrumgebied waar alles te vinden is, draagt bij aan de herkenbaarheid en vindbaarheid van het gebied en het aanbod. Op het moment dat alles bij elkaar gevestigd is in een overzichtelijke structuur kunnen de centrumfuncties van elkaars bezoekers profiteren in de vorm van combinatiebezoek. Een compacte structuur draagt zo bij aan kansen voor behoud van een gevarieerd centrumaanbod. Publiekstrekkingen, zoals supermarkten, hebben invloed op de kracht en vorm van de centrumstructuur en zijn daarom van belang op strategische locaties in deze compacte structuur.

In de centrumschil domineert nagenoeg overal de woonfunctie. De Molenstraat, Kaneelstraat en zuidelijke deel van de Grotestraat zijn in de visie onderdeel van de centrumschil. De straten zijn reeds in transitie naar straten met een minder publieksgericht functieprofiel door afname van het aantal winkels. Herinvulling van leegstand met winkels of andere publieksgerichte centrumfuncties is niet meer kansrijk. Transformatie naar een gemengde straat met een meer dominante woonfunctie biedt perspectief.

Het Zwaanplein wordt als bronpunt voor centrumbezoek in de centrumvisie nog belangrijker, door naast een grote parkeercapaciteit ook een supermarkt van moderne omvang te ontwikkelen, passend bij de schaal en maat van Cuijk. Gezien de reeds grote aantal supermarkten in de kern gaat de voorkeur uit naar verplaatsing van een bestaande supermarkt, bijvoorbeeld uit de centrumschil.

#### *Beoogde ontwikkeling*

Geconcludeerd wordt dat met de beoogde verplaatsing van Aldi naar het Zwaanplein invulling gegeven aan de beleidsmatige behoefte aan clustering van het supermarktaanbod in het concentratiegebied van het centrum van Cuijk. Hierbij is de verplaatsing van een bestaande supermarkt, zoals Aldi, concreet in het uitvoeringsprogramma van de Centrumvisie Cuijk opgenomen.

#### **Monumentale Bomennota gemeente Cuijk 2009-2019**

In de Monumentale Bomennota Cuijk 2009-2019 zijn de uitgangspunten vastgelegd voor het opstellen van een lijst met monumentale bomen die bescherming behoeven ter voorkoming van het verstoren van de groeimogelijkheden en waarbij ontwikkelingen die de standplaats van monumentale bomen verstoren, tegen dienen te worden gegaan.

In het onderhavige plangebied bevindt zich een monumentale boom. Op de verbeelding is een cirkel rondom deze boom aangeduid middels de gebiedsaanduiding 'overige zone – monumentale boom'. Deze cirkel betreft de maximale kruindiameter van de boom, met inbegrip van een extra afstand van 2 meter. Het zuidelijke deel van het bouwvlak van de nieuwe Aldi gebouw doorsnijdt aan de zuidzijde de genoemde cirkel. De doorkruising van deze zone is echter minimaal. Bovendien doorsnijdt ook de huidige bebouwing op de locatie deze zone. Bij de realisatie van de nieuwe Aldi-vestiging is rekening gehouden met de aanwezigheid van deze monumentale boom. De boom wordt gehandhaafd. Het beoogde gebouw en het inrij-route van de bevoorrading van de winkel zijn dusdanig gepositioneerd dat geen schade wordt toegebracht aan de aanwezige monumentale boom.



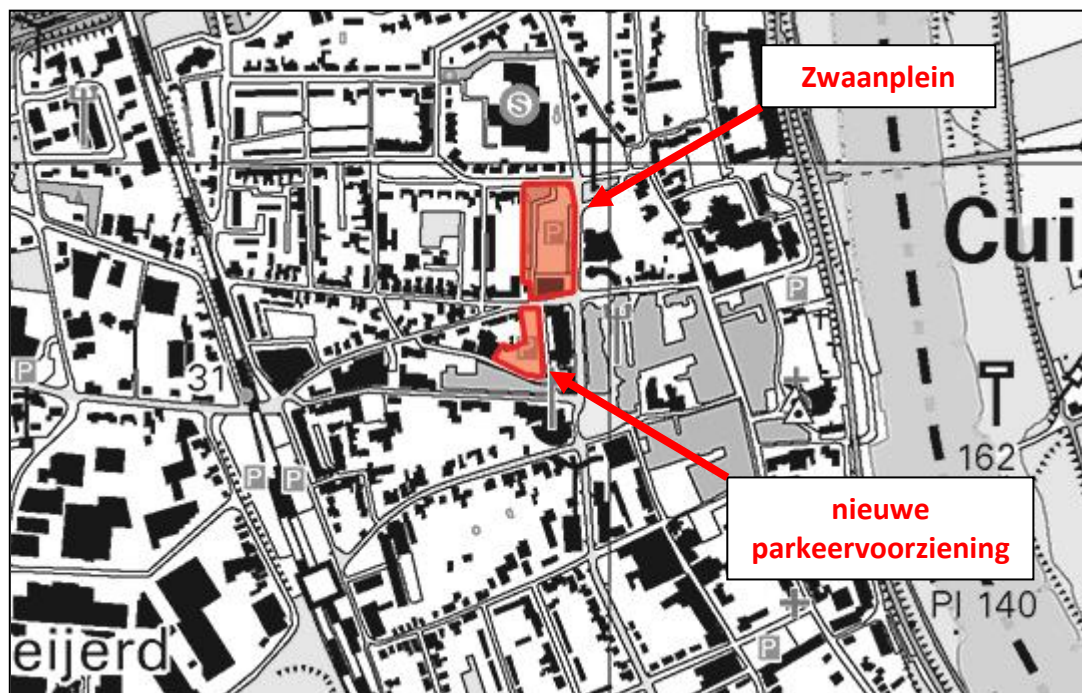
Geconcludeerd kan worden dat de Monumentale Bomennota gemeente Cuijk 2009-2019 in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.



### 3 Beschrijving plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen aan de noordrand van het kernwinkelgebied van Cuijk. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden: de locatie aan het Zwaanplein, waar de nieuwe Aldi wordt gevestigd en de locatie gelegen tussen de Smidstraat, Oude Werf en Zandberg, waar een nieuwe parkeervoorziening wordt gerealiseerd.

Op het onderstaande topografische kaartje is het uit twee deelgebieden bestaande plangebied middels een rode kleur weergegeven:



Op de onderstaande luchtfoto is het plangebied nogmaals middels een rode omlijning weergegeven:





#### *Locatie Zwaanplein*

De locatie aan het Zwaanplein, kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie A, nummers 302, 2519, 2662 en 6020, is gelegen ten westen van de Zwaanstraat. De Zwaanstraat maakt deel uit van de noord-zuidroute door het centrumgebied Sint Annastraat - Zwaanstraat - Jan van Cuijkstraat. De Zwaanstraat is aangewezen als de 'dienstenas'. Er staan diverse grootschalige kantoorgebouwen en appartementengebouwen. Daarnaast zijn er nog diverse bouwprojecten in ontwikkeling met een combinatie van wonen met voorzieningen die een verdere versterking van de dienstenas zullen betekenen.

Aan de zuidrand van het deelgebied 'Zwaanplein' bevindt zich thans een tweelaags kantoorverzamelgebouw, dat nu reeds geruime tijd leeg staat. Op de onderstaande afbeelding is de voorgevel (zuidgevel) van het gebouw, gelegen aan de Smidstraat, weergegeven:





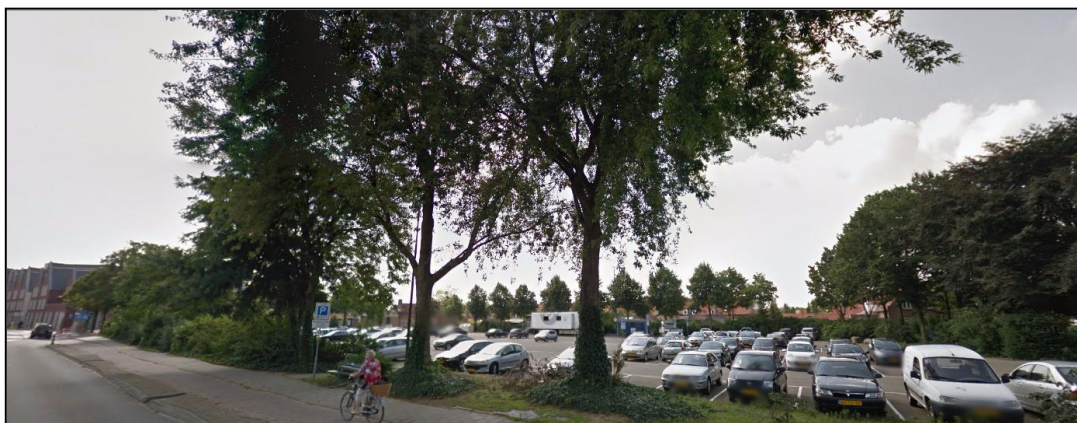
*Noordgevel kantoorgebouw Zwaanplein*

De onderstaande afbeelding toont de rechterzijgevel van het gebouw, gelegen aan de Zwaanstraat:



*Rechter zijgevel kantoorgebouw Zwaanplein*

Ten noorden van het leegstaande kantoorpand bevindt zich een parkeervoorziening, bestaande uit 171 parkeerplaatsen. Deze parkeervoorziening wordt in de bestaande situatie ook ten behoeve van andere centrumvoorzieningen gebruikt. De onderstaande afbeelding geeft deze bestaande parkeervoorziening weer.



*Huidige parkeerplaats, gezien vanaf de Zwaanstraat*



*Locatie nieuwe parkeervoorziening*

Op het terrein gelegen tussen de Smidstraat, Oude Werf en Zandberg (kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie C, nummer 3409, 3410, 4062 en 5797) wordt een nieuwe parkeervoorziening gerealiseerd. Deze percelen hebben een gezamenlijke oppervlakte van 2.965 m<sup>2</sup>. Het realiseren van een parkeervoorziening op deze locatie is onder het vigerende planologische regime niet mogelijk. Derhalve zijn deze gronden opgenomen binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

De onderstaande afbeelding toont de voornoemde locatie in de huidige situatie:



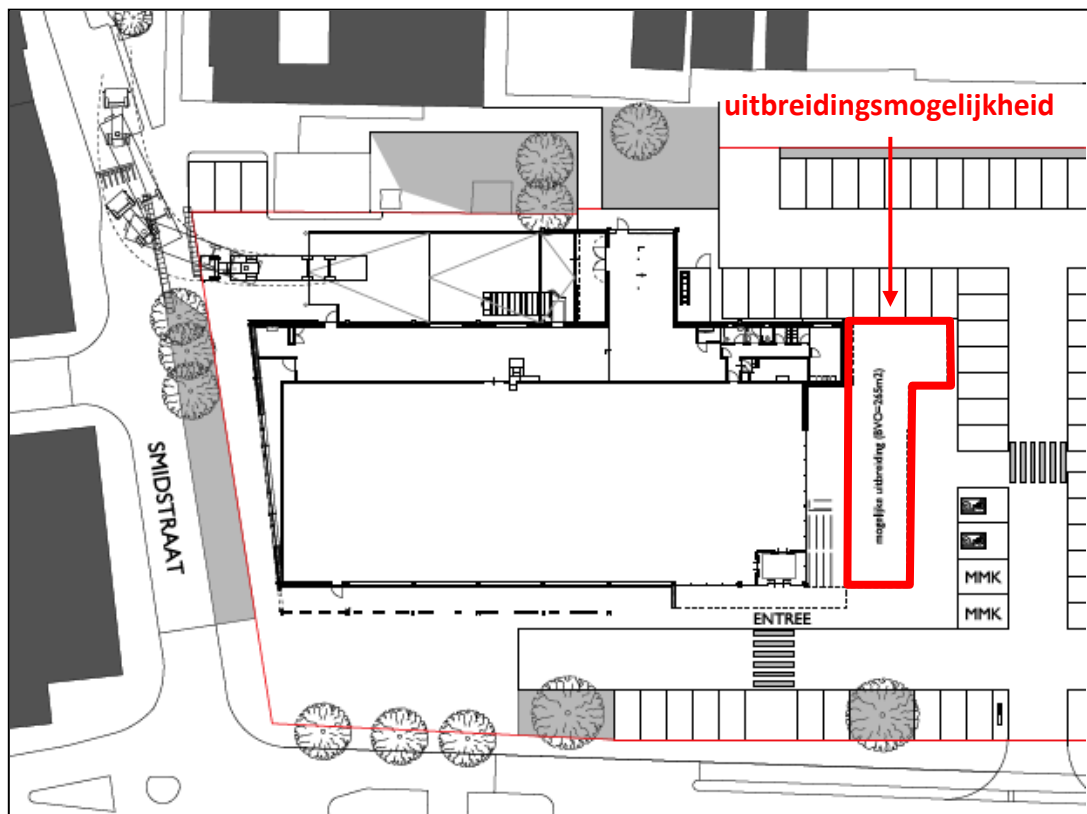
*Huidige situatie locatie 'Smidstraat, Oude Werf, Zandberg', gezien vanuit zuidelijke richting*

## 4 Planbeschrijving

### 4.1 Bouwplan

Onderhavig plan voorziet in de verplaatsing van de Aldi-vestiging aan de Kaneelstraat 44 te Cuijk naar het Zwaanplein in Cuijk. De huidige Aldi-locatie in Cuijk voldoet niet meer aan de huidige eisen. De winkel is te klein (slechts 510 m<sup>2</sup> wvo) en er zijn slechts 40 parkeerplaatsen beschikbaar, hetgeen niet toereikend is. Bovendien is de supermarkt door de ligging niet optimaal bereikbaar. Door de Aldi-supermarkt te verplaatsen naar het Zwaanplein, wordt de enige discountvoorziening in Cuijk behouden. Tevens wordt circa 900 m<sup>2</sup> bvo aan leegstaand kantooroppervlak gesaneerd.

Het beoogde gebouw van Aldi aan het Zwaanplein heeft een wvo van 1.000 m<sup>2</sup>, met een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 1.200 m<sup>2</sup> wvo. Deze uitbreidingsmogelijkheid bevindt zich aan de noordzijde van het gebouw. Op de onderstaande afbeelding is de plattegrond van het toekomstige gebouw en een gedeelte van de omliggende parkeervoorziening weergegeven. De uitbreidingsmogelijkheid van het gebouw is middels een rode omlijning weergegeven:

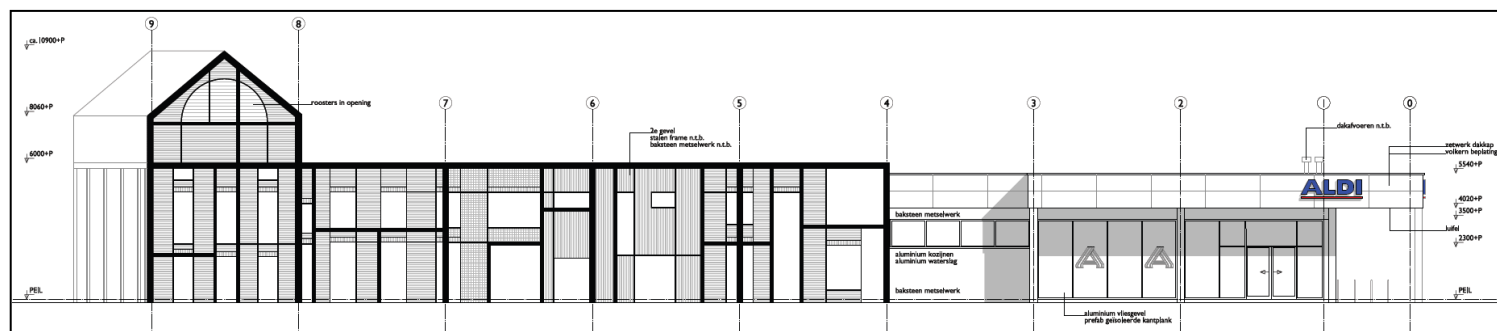


Plattegrond toekomstig gebouw Aldi Zwaanplein

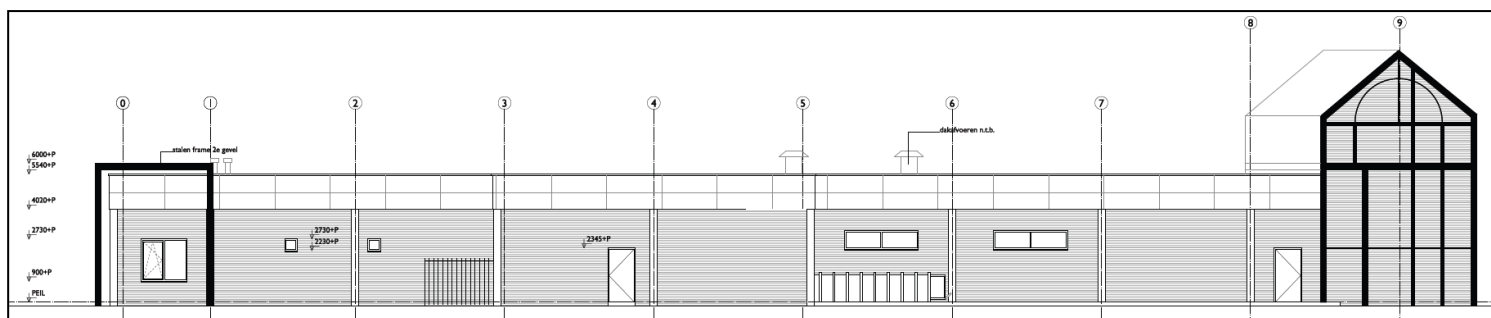
Het bruto vloeroppervlak (bvo) van het gebouw bedraagt 1.545 m<sup>2</sup>, met een uitbreidingsmogelijkheid tot maximaal 1.810 m<sup>2</sup>. Deze uitbreidingsmogelijkheid is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan. Het bvo betreft het winkelvloeroppervlak inclusief ondersteunende ruimten, zoals kantoor, magazijn en sociale en technische ruimten.

Voor het zuidelijke deel van het beoogde gebouw is in het voorliggende bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 6,5 respectievelijk 11 meter vastgelegd. Hier wordt het gebouw afgewerkt met een zadeldak. Voor het overige wordt het gebouw met een plat dak afgewerkt en bedraagt de maximale goot- en bouwhoogte 6,5 meter.

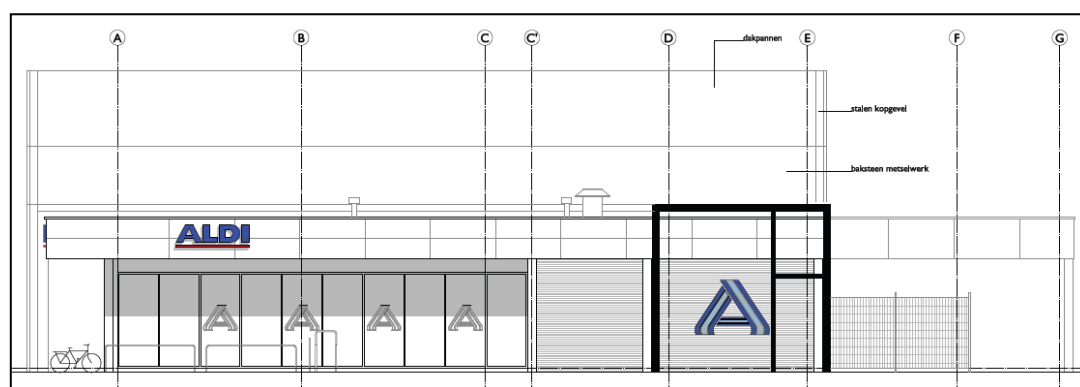
De onderstaande afbeeldingen tonen de gevels van het beoogde gebouw:



De voorgevel (oostgevel) van het gebouw, met op de afbeelding rechts de entree van het gebouw

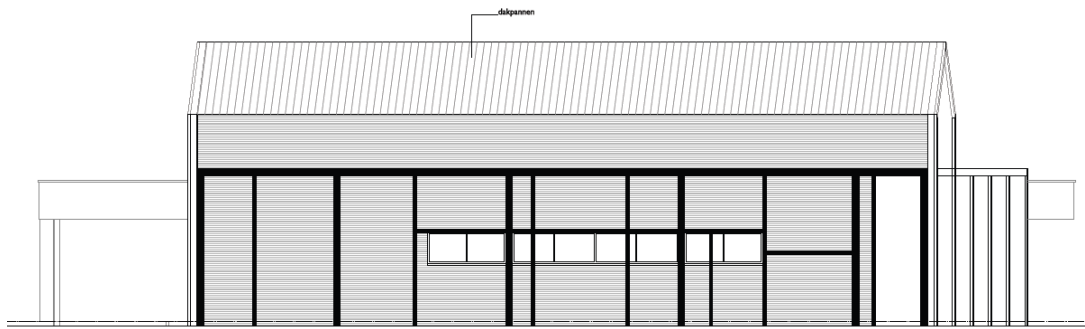


De achtergevel (westgevel) van het gebouw. Aan deze zijde van het gebouw zal de bevoorrading plaatsvinden.



De rechter zijgevel (noordgevel) van het gebouw.





*De linker zijgevel (zuidgevel) van het gebouw. Aan deze zijde bevindt zich het zadeldak.*

## 4.2 Parkeren

### Huidige situatie

Op de locatie 'Zwaanplein' bevinden zich thans 171 parkeerplaatsen. Van deze 171 behoren 18 parkeerplaatsen (2 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo conform parkeernota Cuijk 2007-2015 welke van toepassing was tijdens gebruik van het kantoor) bij het op het terrein aanwezige kantoorgebouw, waarin voorheen het UWV gevestigd was. Dit betekent dat in de huidige situatie sprake is van 153 openbare parkeerplaatsen op het Zwaanplein.

Op de locatie 'Smidstraat, Oude Werf, Zandberg' is momenteel sprake van een woonbestemming. In de praktijk wordt hier momenteel geparkeerd, echter deze locatie is niet formeel als parkeerterrein ingericht en ook niet als dusdanig bestemd of aangewezen in het parkeerbeleid.

### Toekomstige situatie

Ten gevolg van de voorgenomen ontwikkeling op de locatie 'Zwaanplein' vervalt een deel van de aanwezige openbare parkeerplaatsen op deze locatie. Aangezien er 3 plaatsen worden gehandhaafd (naast trafo aan de Smidstraat) moeten in totaal ( $171 - 3 - 18 =$ ) 150 parkeerplaatsen in openbaar gebied worden terug gebracht.

Om ook na realisatie van de supermarkt voldoende parkeerplaatsen te bieden is het bestaande terrein efficiënter ingedeeld en worden parkeerplaatsen op de locatie 'Smidstraat, Oude Werf, Zandberg' toegevoegd. In openbaar gebied wordt als volgt voorzien in 150 parkeerplaatsen:

- locatie 'Zwaanplein': 79 parkeerplaatsen (inclusief 2 parkeerplaatsen aan de Smidstraat);
- locatie 'Smidstraat, Oude Werf, Zandberg': 71 parkeerplaatsen.

Nieuwbouwplannen dienen te voldoen aan de vigerende parkeernorm. Deze parkeerplaatsen dienen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Aldi realiseert in dit kader op eigen terrein 86 parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers van de winkel. Ook deze parkeerplaatsen zijn openbaar toegankelijk. Op basis van onderstaande toelichting blijkt dat hiermee voldaan wordt aan de parkeernorm.

### Toetsing parkeernorm te realiseren supermarkt

Op 6 juni 2016 heeft de gemeente een nieuwe parkeernorm vastgesteld, 'Parkeernota gemeente Cuijk 2016-2023' (deze is als bijlage bij het bestemmingsplan toegevoegd). Hieraan dient de nieuwe Aldi vestiging te voldoen. In onderstaande tabel zijn de voor een supermarkt relevante normen voor deze locatie uit de parkeernota weergegeven.



| Type winkel                                                     | Parkeernorm centrum | Eenheid                |
|-----------------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|
| Full-service supermarkt (hoog prijsnivo/uitgebreid assortiment) | 4,1                 | ppl/100 m <sup>2</sup> |
| Full-service supermarkt (laag prijsnivo/laag serviceniveau)     | 3,6                 | ppl/100 m <sup>2</sup> |
| Discount supermarkt (laag prijsnivo/beperkt assortiment)        | 3,7                 | ppl/100 m <sup>2</sup> |
| Buurtsupermarkt ( $\leq 600 \text{ m}^2$ )                      | 2,3                 | ppl/100 m <sup>2</sup> |
| Grote supermarkt ( $> 2.500 \text{ m}^2$ )                      | 6,6                 | ppl/100 m <sup>2</sup> |

NB. Per abuis wordt in de parkeernota van de gemeente Aldi vermeld als een full-service supermarkt, echter dit dient uiteraard een discount-supermarkt te betreffen.

Deze norm is gebaseerd op het aanwezige bvo. Het bvo (bruto vloeroppervlak) van een supermarkt bestaat uit het wvo (winkelvloeroppervlak) en ondersteunende ruimten, zoals magazijn, kantoor, sociale en technische ruimten. In de regels is een maximaal wvo van  $1.200 \text{ m}^2$  opgenomen.

In artikel 3.1 van de planregels is voorzien in een maximaal toegestane winkelvloeroppervlakte (wvo) van  $1.200 \text{ m}^2$ . Het bouwplan, welke middels de coördinatieregeling gelijktijdig met het bestemmingsplan vergund wordt, voorziet in  $1.545 \text{ m}^2$  bvo, met een eventueel later te realiseren uitbreiding tot  $1810 \text{ m}^2$  bvo.

Voor het bouwplan resulteert dit in 58 noodzakelijke parkeerplaatsen. Rekening houdende met de geplande toekomstige uitbreiding zouden 67 parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Met de 86 op eigen terrein voorziene parkeerplaatsen wordt derhalve ruim voldaan aan de geldende parkeernorm (28 plaatsen meer dan benodigd).

Uiteraard zou het ook in de toekomst mogelijk zijn dat een andere supermarkt op de locatie gevestigd wordt. Theoretisch zou het dan sprake kunnen zijn van een groter bvo. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt wordt gestreefd naar een zo klein mogelijk verschil tussen winkelvloeroppervlak en brutovloeroppervlak. Normaliter is de verhouding wvo- bvo 80-90%. Door beperking van het wvo tot maximaal  $1200 \text{ m}^2$  wordt bedrijfseconomisch ook het bvo beperkt. Vanwege de bijzondere locatie en de stedenbouwkundig eisen in verband hiermee is het bvo in verhouding tot het wvo in dit bouwplan al hoger dan normaal. Nog verder uitbreiden van het bvo zonder het winkelvloeroppervlak te vergroten heeft geen realiteit.

Echter, zelfs indien de worst-case situatie beschouwd wordt, een bvo van  $2.184 \text{ m}^2$  (oppervlakte bouwvlak) is het nog mogelijk om te voldoen aan de parkeernorm. De maximale parkeernorm bedraagt in dat geval 4,1 ppl per  $100 \text{ m}^2$  en zou resulteren in 90 parkeerplaatsen, waarvoor op het terrein voldoende ruimte aanwezig is (weliswaar met als consequentie dat het terrein op andere wijze, met smallere parkeerplaatsen ingericht zou moeten worden).

Hiermee is de uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate gewaarborgd.



### 4.3 Verkeersafwikkeling

Gezien de grootte van de winkel worden 5000 bezoekers per week verwacht. Op het drukste moment (zaterdag) zouden er 3500 personen de winkel bezoeken en verdeeld worden 50 – 50 in beide richtingen. Dit zou betekenen dat er zo'n 1750 mvt/etm (motorvoertuigen per etmaal) richting Beersebaan en 1750 mvt/etm richting Jan van Cuijkstraat bij komen. Uit tellingen van 2013 op de Zwaanstraat (ter hoogte van het gemeentehuis) zijn op zaterdag zo'n 4450 mvt/etm geteld. Omdat er veel doorgaand verkeer op de Zwaanstraat – Jan van Cuijkstraat zit, kan dit aantal ook ongeveer voor de Zwaanstraat ter hoogte van het Zwaanplein worden aangehouden. Hiervan uitgaande zouden er op de Zwaanstraat en Jan van Cuijkstraat zo'n 6000 mvt/etm komen in plaats van 4500 mvt/etm. Er zijn principe richtlijnen (van GVVP uit andere gemeenten) die bij een erftoegangsweg (waar in GVVP Cuijk <3000 mvt/etm voor staat) een intensiteit van 6000 mvt/etm nog acceptabel vinden. De Zwaanstraat is een 30 km-weg met fietsvoorzieningen. Deze valt qua capaciteit tussen een erftoegangsweg binnen de bebouwde kom en een gebiedsontsluitingsweg (capaciteit van 5000-15.000 mvt/etm) binnen de bebouwde kom in.

Derhalve worden geen problemen verwacht vanwege de toename van het aantal verkeersbewegingen.



## 5 Milieuplanologische aspecten

### 5.1 Water

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang de mogelijke gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse inzichtelijk te maken en, indien nodig, passende oplossingen te bieden. De watertoets is een procesinstrument dat als doel heeft te komen tot een betere inbreng van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De kern bestaat uit een set van procedure afspraken, vormvereisten en inhoudelijke aandachtspunten en wordt toegepast binnen de bestaande procedures en regelgeving.

#### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op het onderhavige plan is door bureau RA Infra een memo waterparagraaf opgesteld. In de memo worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen voor wat betreft de waterhuishouding kort uiteengezet. In deze memo wordt geconcludeerd dat het plan voldoet aan de eisen inzake de watertoets.

De memo (*Waterparagraaf Aldi Cuijk, RA Infra advies- en ingenieursbureau, rapportnummer 16256.1 (mem waterparagraaf v2.1), d.d. 05.04.2016*) is als separate bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan

### 5.2 Ecologie

Zorg voor alle inheemse planten- en diersoorten en voor de natuurlijke rijkdommen van gebieden wordt gegarandeerd door de naleving van de wet- en regelgeving ten aanzien van natuur en milieu. De instrumenten die deze bescherming mogelijk maken zijn op Europees niveau vertaald in Natura 2000. De Europese Habitatrichtlijn en de Europese Vogelrichtlijn zijn in Natura 2000 opgenomen. De Europese wetgevingen zijn in Nederland vertaald in de Flora- en faunawet voor de soortbescherming en in de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998 voor de gebiedsbescherming. Door voorafgaand aan een ruimtelijke ontwikkeling rekening te houden met het eventueel voorkomen van beschermde en/of zeldzame planten- en diersoorten kan effectief worden omgegaan met de aanwezigheid van een beschermde soort.

#### *Onderhavig plan*

Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente Cuijk een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van de voorgenomen herontwikkeling van het centrum van Cuijk. Onderhavig plangebied maakt deel uit van het onderzoeksgebied van deze quickscan. De belangrijkste conclusies die uit deze quickscan naar voren zijn gekomen worden in het onderstaande kort beschreven.

*Quickscan flora en fauna herontwikkeling centrum Cuijk te Cuijk, in de gemeente Cuijk, Econsultancy, rapportnummer 15124439, d.d. 03.02.2016*

#### **Samenvatting en conclusies**

De quickscan flora en fauna heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep.

De gemeente Cuijk is voornemens het centrum van Cuijk te herontwikkelen. De voorgenomen herontwikkeling heeft met name betrekking op het realiseren van nieuwe wegen met riolering



alsmede de kap en herplant van bomen in de straten. Naast de herinrichting van de straten zullen de huidige parkeerplaatsen aan de Zwaanstraat (Zwaanplein) en de Oude Werf verdwijnen en het pand aan de Zwaanstraat (*hier wordt het leegstaande kantoorpand in het plangebied bedoeld*) gesloopt worden. Dit ten behoeve van de realisatie van een nieuwe supermarkt en de realisatie van een nieuw parkeerterrein. Hierbij zal het groen op het huidige parkeerterrein aan de Zwaanstraat (Zwaanplein) ook grotendeels verdwijnen.

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in de onderstaande tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Flora- en faunawet voor bepaalde soorten te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Geschikt habitat | Ingreep verstorend | Nader onderzoek | Onthef-fingsaan-vraag           | Bijzonderheden / opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|--------------------|------------------|--------------------|-----------------|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | mogelijk           | nee             | nee                             | het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren                                                                                                                                                                                                                    |
|                          | jaarrond beschermd | ja               | mogelijk           | ja              | afhankelijk van nader onderzoek | heeft betrekking op de mogelijke aanwezigheid van nestgelegenheden van huismus in het pand aan de Zwaanstraat 5 op de onderzoekslocatie                                                                                                                                                   |
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen   | ja               | mogelijk           | ja              | afhankelijk van nader onderzoek | betreft mogelijke aanwezigheid van verblijfplaats van gebouwbewonende vleermuizen in te slopen bebouwing aan de Zwaanstraat 5<br><br>monumentale Linde in de Maasstraat blijft behouden waardoor de aanwezige potentiële verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen gehandhaafd blijft |
|                          | foerageergebied    | ja               | nee                | nee             | nee                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          | vliegroutes        | nee              | nee                | nee             | nee                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                          |                    |                  |                    |                 |                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | minimaal         | mogelijk           | nee             | nee                             | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van incidenteel te verwachten algemene soorten als konijn en egel                                                                                                                                                                                    |
| Amfibieën                |                    | minimaal         | mogelijk           | nee             | nee                             | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van incidenteel te verwachten algemene soorten als gewone pad en bruine kikker                                                                                                                                                                       |
| Reptielen                |                    | nee              | nee                | nee             | nee                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Vissen                   |                    | nee              | nee                | nee             | nee                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Ongewervelden            |                    | nee              | nee                | nee             | nee                             | -                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

### Conclusie

Op basis van onderhavige quickscan dient voor uitvoering van de sloop van het pand aan de Zwaanstraat 5 (*het leegstaande kantoorpand in het plangebied*) duidelijkheid te zijn verkregen omtrent de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen alsmede nestplaatsen van de huismus in het te slopen pand. Voor de overige werkzaamheden in het kader van de herontwikkeling van het centrum van Cuijk geldt dat aanvullend onderzoek naar verschillende soortgroepen niet noodzakelijk wordt geacht. Wel dient in het kader van de Flora- en faunawet overtredingen ten aanzien van broedvogels worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen en daarnaast dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Gelet op de gevonden en te verwachten ecologische waarden en de beoogde planontwikkeling is de verwachting dat de voorgenomen plannen uitvoerbaar zijn, mits in de planvorming en tijdens het uitvoeren van de plannen het bepaalde in de Flora- en faunawet in acht wordt genomen. Indien van toepassing, kunnen middels het tijdig treffen van maatregelen en het aanvragen van een ontheffing, de plannen alsnog worden uitgevoerd.

Het rapport van Econsultancy is als separate bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.



### ***Aanvullend ecologisch onderzoek***

*Aanvullend ecologisch onderzoek Zwaanstraat 5 Cuijk, Econsultancy, rapportnummer 1258.001 (versie D1), d.d. 28.10.2016*

Econsultancy heeft van de gemeente Cuijk opdracht gekregen voor het uitvoeren van een aanvullend ecologisch onderzoek aan de Zwaanstraat 5 te Cuijk. Het aanvullend ecologisch onderzoek is uitgevoerd in het kader van de sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Het aanvullend onderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna die Econsultancy heeft uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat, om de effecten van de ingreep volledig te kunnen toetsen aan de Flora- en faunawet ten aanzien van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en huismus in de bebouwing meer informatie noodzakelijk is. Op basis van het aanvullend ecologisch onderzoek is dan ook beoordeeld of er bij de voorgenomen ingreep sprake zal zijn van overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van vleermuizen en huismus.

De conclusies die uit het aanvullend ecologisch onderzoek naar voren zijn gekomen worden in het onderstaande beknopt beschreven.

#### ***Conclusies en aanbevelingen***

Tijdens het veldbezoek is geen nestlocatie huismus vastgesteld op de onderzoekslocatie. Tevens heeft het aanwezige groen geen essentiële functie voor de huismus. Daarnaast zijn er geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in het te slopen gebouw. De onderzoekslocatie betreft daarnaast geen essentieel foerageergebied voor vleermuizen en er is geen vliegroute aangetroffen die eenduidig door vleermuizen gebruikt wordt.

Met betrekking tot de voorgenomen sloop en nieuwbouw op de onderzoekslocatie is overtreding van de Flora- en faunawet ten aanzien van het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats van huismus en vleermuizen niet aan de orde.

De rapportage van het aanvullend ecologisch onderzoek is als separate bijlage 10 bij deze toelichting gevoegd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect ecologie geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan.

### **5.3 Geluid**

Bij het ontwikkelen van een ruimtelijk plan is het belangrijk rekening te houden met geluidbronnen en de mogelijke hinder of overlast daarvan voor mensen. De beoordeling van het aspect geluid vindt zijn grondslag vooral in de Wet geluidhinder maar daarnaast ook in de Wet ruimtelijke ordening wanneer het gaat om de beoordeling of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect geluid kent voor een aantal bestemmingen (zoals wonen) in combinatie met een aantal typen geluidbronnen een wettelijk kader dat van belang is bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Zo zijn in de Wet geluidhinder voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen grenswaarden opgenomen voor industrielawaai, wegverkeerlawaai en spoorweglawaai. Voor andere geluidsbronnen bestaan geen wettelijke kaders. Andere geluidbronnen kunnen wel noodzaken tot een aanvullende beoordeling van het aspect geluid in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening'.

#### ***Onderhavig plan***

Ter voorbereiding op de realisatie van het onderhavige plan is door bureau Windmill een onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke inpasbaarheid van de nieuw te realiseren Aldi-supermarkt aan het Zwaanplein in Cuijk. In het onderstaande wordt de conclusie van het uitgevoerde onderzoek beschreven.



*Onderzoek bedrijven en milieuzonering ten behoeve van een Aldi gelegen aan het Zwaanplein te Cuijk, Windmill Milieu/Management/Advies, rapportnummer P2016.063-01-03, d.d.22.04.2016*

### *Conclusie*

Op basis van de uitgevoerde beoordeling is geconcludeerd dat sprake is van een inpassing van een milieucategorie 1 bedrijf. Voor een goede ruimtelijke scheiding dient hiervoor een ruimtelijke scheiding van 10 meter gerespecteerd te worden voor een rustige woonwijk en 0 meter voor een gemengd gebied. In de onderhavige situatie worden beide afstanden gerespecteerd. Er wordt voldaan aan stap 1 uit het stappenplan van de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering". Verdere toetsing voor het milieuaspect geluid kan in beginsel achterwege blijven: inpassing is mogelijk.

Op verzoek van de gemeente Cuijk is toch een geluidonderzoek uitgevoerd vanaf stap 2 van het stappenplan. De rekenresultaten zijn weergegeven in hoofdstuk 5 van het onderzoeksrapport. In verband met de in hoofdstuk 5 geconstateerde overschrijdingen van stap 2 uit het stappenplan worden hieronder mogelijke maatregelen beschreven.

### *Maximale geluidsniveaus*

De overschrijdingen in de nachtperiode worden veroorzaakt door het optrekken van de bestelbus. Met de opdrachtgever is afgestemd de bestelbus (broodwagen) in de dagperiode (tussen 7:00 en 19:00 uur) te laten aankomen en vertrekken.

De overschrijding in de dagperiode wordt veroorzaakt door het wisselen van de perscontainer. Om deze overschrijding op te lossen wordt het afschermdende geveldeel (zie figuur 4.1 en hoofdstuk 4) aan de zijkant van de losstraat met 5 meter verlengd. Door deze maatregel wordt voor de adressen Dr. vd Broekstraat 5/7 (toetspunt 013) weer voldaan aan de normstelling uit stap 2 van het stappenplan.

De overschrijding in de dagperiode wordt daarnaast veroorzaakt door het optrekken van een vrachtwagen. Deze overschrijding (72 dB(A)) treedt op aan de overzijde van de straat ter plaatse van het adres Oude Werf 56 (toetspunt 005 en 006). Deze overschrijding is niet met maatregelen op te lossen. Bronmaatregelen zijn niet mogelijk, het betreffen vrachtwagens van derden de inrichtinghouder heeft hier geen directe invloed op. Overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk, schermen ontnemen het zicht bij de woning en/of maken het in- uitrijden van de losstraat onmogelijk. Deze maatregel stuit daarnaast op bezwaren van stedenbouwkundige aard. Het verplaatsen van de losstraat naar een andere locatie is vanuit het oogpunt van de verkeersveiligheid ongewenst. De normstelling uit stap 2 wordt overschreden. Wel wordt voldaan aan de normstelling uit stap 3 aangezien piekgeluiden door aan- en afrijdend verkeer in deze stap niet worden meegenomen. Dit is in lijn met de normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het bevoegd gezag, de gemeente Cuijk, dient te motiveren waarom het deze geluidbelasting acceptabel acht. Argumenten om deze afweging te maken zijn:

- het feit dat wordt voldaan aan de richtafstand uit stap 1 van het stappenplan;
- het betreft een relatief beperkte overschrijding van de richtwaarde;
- het treffen van maatregelen is in deze specifieke situatie niet mogelijk;
- de overschrijding betreft enkel de dagperiode, er is derhalve geen sprake van slaapverstoring;
- het betreffen 3 tot maximaal 5 vrachtwagens (in de worst-case situatie waarin ook sprake is van het wisselen van de perscontainer);
- piekgeluiden zijn ook in de huidige bestaande situatie op deze locatie ook reeds te verwachten vanwege de naastgelegen parkeerplaats en het aanwezige verkeer;
- cumulatie vanwege piekgeluiden is niet aan de orde;



- uitgaande van een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB op grond van het Bouwbesluit wordt zonder aanvullende maatregelen aan de gevel voldaan aan het minimaal vereiste binnenniveau van 55 dB(A); leeftijd woningen.

Voor een volledig overzicht van de rekenresultaten met maatregelen wordt verwezen naar bijlage VII van het onderzoeksrapport.

#### *Verkeersaantrekkende werking*

Vanwege het rijden van personenwagens op de openbare weg wordt de normstelling uit stap 2 met 2 dB overschreden. Wel wordt ruimschoots voldaan aan de richtwaarde uit stap 3. De overschrijding treedt in de dagperiode op ter plaatse van de westgevels van de appartementengebouwen Zwaanstraat 50 t/m 112 en Zwaanstraat 114 t/m 144. Deze overschrijding is niet met maatregelen op te lossen. Bronmaatregelen zijn niet mogelijk, het betreffen voertuigen van derden de inrichtinghouder heeft hier geen directe invloed op. Overdrachtsmaatregelen zijn niet mogelijk, schermen ontnemen het zicht bij de appartementen. Deze maatregel stuit daarnaast op bezwaren van stedenbouwkundige aard.

Het bevoegd gezag, de gemeente Cuijk, dient te motiveren waarom het deze geluidbelasting acceptabel acht. Argumenten om deze afweging te maken zijn:

- het feit dat wordt voldaan aan de richtafstand uit stap 1 van het stappenplan;
- het betreft een relatief beperkte overschrijding van de normstelling;
- het treffen van maatregelen is in deze specifieke situatie niet mogelijk;
- overschrijding betreft enkel de dagperiode, er is derhalve geen sprake van slaapverstoring;
- in de huidige bestaande situatie is op deze locatie al reeds sprake van langsrijdend verkeer afkomstig van de tegenover gelegen parkeerplaats;
- uitgaande van een minimale geluidwering van de gevel van 20 dB op grond van het Bouwbesluit wordt zonder aanvullende maatregelen aan de gevel voldaan aan het minimaal vereiste binnenniveau van 35 dB(A).

Voor de achterzijde van de woningen gelegen aan de Dr. vd Broekstraat wordt voldaan aan de normstelling uit stap 2 voor een rustige woonwijk. De berekende langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ter plaatse bedragen maximaal 46 dB(A)- etmaalwaarde. Hierbij wordt opgemerkt dat in de rekenmodellen geen rekening gehouden is met de aanwezigheid van bijgebouwen, tuinafscherming en er gerekend is met een volledig reflecterende bodem (worst-case). De maximale geluidniveaus bedragen maximaal 64 en 55 dB(A) voor respectievelijk de dag- en avondperiode. De equivalente geluidniveaus vanwege de verkeersaantrekkende werking bedragen maximaal 42 dB(A)-etmaalwaarde. De uiteindelijke afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aan het bevoegd gezag, de gemeente Cuijk.

De uiteindelijke afweging of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aan het bevoegd gezag, de gemeente Cuijk. Het onderzoeksrapport van bureau Windmill is als separate bijlage 7 bij deze toelichting opgenomen.

## **5.4 Bodem**

Bij het wijzigen van bestemmingen dient te worden onderzocht of de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoet aan de voor de beoogde bestemming/functie gestelde eisen.

#### *Onderhavig plan*

Ter voorbereiding op het voorliggend plan is op het terrein aan het Zwaanplein te Cuijk een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archmil B.V. In het onderstaande zijn de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek kort beschreven.



*Verkennd bodemonderzoek Zwaanplein Cuijk, Archmil B.V., rapportnummer 1156R165-2, d.d. 28.09.2015*

### **Conclusies en aanbevelingen**

Het uitgevoerde onderzoek heeft betrekking op het terrein gelegen aan het Zwaanplein te Cuijk. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is door een relatief geringe inspanning een inzicht te verkrijgen in de bodemgesteldheid. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- 1) de grond uit de onderlaag (4,2-4,75 m-mv) en het grondwater ter plaatse van de (voormalige) ondergrondse tank blijkt sterk verontreinigd met minerale olie en licht verontreinigd met xylenen (som). Ten aanzien van deze verontreiniging wordt geadviseerd over te schakelen op een nader onderzoek;
- 2) het mengmonster van de grond uit de zintuiglijk puinhoudende laag ter plaatse van de afvoerleiding blijkt licht verontreinigd met PAK's, zink, lood, kwik en chroom en niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige componenten;
- 3) het grondwater van peilbuis 106 (in de vermoedelijke verontreinigingscontour van het voormalige tankstation aan de Zwaanstraat 16) blijkt niet verontreinigd met minerale olie of vluchtige aromaten. Op basis hiervan lijkt de grondwaterverontreiniging zich niet onder de onderzoekslocatie te bevinden en wordt een aanvullend onderzoek in dit kader niet noodzakelijk geacht;
- 4) de opbouw van de asfaltverharding is bepaald. Hieruit blijkt dat de opbouw van de gehele locatie globaal overeenkomt. Het asfalt is op teerhoudendheid onderzocht met een PAK-marker. Uit de resultaten blijkt dat alle asfaltlagen op basis van de PAK-marker niet teerhoudend zullen zijn. Geadviseerd wordt derhalve om de asfaltlagen met HPLC te laten analyseren op het gehalte aan PAK's. conform CROW210 dienen drie HPLC-analyses uitgevoerd te worden.
- 5) de zintuiglijk verontreinigde grond uit de bovenlaag (0-1,0 m-mv) blijkt licht verontreinigd met koper, lood en PCB's. Het grondwater (centraal op de deellocatie) blijkt licht verontreinigd met barium;
- 6) geadviseerd wordt om, voorafgaand aan een nader onderzoek, de grondmonsters waaruit het grondmengmonster is samengesteld separaat te laten onderzoeken op het gehalte aan PAK's;
- 7) de zintuiglijk meest verdachte bodemlaag (0,3-0,85 m-mv) rondom de bebouwing van huisnummer 5 is licht verontreinigd met koper;
- 8) de grond uit de bovenlaag (0,08-0,70 m-mv) van het terreindeel zuidelijk van de Smidstraat is licht verontreinigd met PAK's. De grond uit de onderlaag (0,701,9 m-mv) blijkt niet verontreinigd met tetrachloortheen (PER);
- 9) op het parkeerterrein is een asbestonderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten blijkt dat noch op het maaiveld, noch in de grove fractie (>16 mm), noch in de fijne fractie (< 16 mm) asbest is aangetroffen. Op basis hiervan is de onverdachtetheid van de locatie voor wat betreft het voorkomen van asbest in de bodem bevestigd. Nader asbestonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het onderzoeksrapport van Archmil B.V. is als separate bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd.

### **5.5 Externe veiligheid**

Ten aanzien van het aspect externe veiligheid dient te worden bekeken of de projectlocatie in de invloedssfeer ligt van opslag en transport van gevaarlijke stoffen van stationaire of mobiele risicobronnen. Hierbij dient te worden onderzocht:

- A. Niet-stationaire bronnen:
- transport van gevaarlijke stoffen via de weg, spoor, water of buisleidingen;
- B. Stationaire bronnen:



- omliggende inrichtingen;
- industrie.

#### *Risicobenadering externe veiligheid*

De risicobenadering externe veiligheid kent twee begrippen om het risiconiveau voor de omgeving aan te geven: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico werd voorheen ook wel individueel risico genoemd. De norm voor het plaatsgebonden risico ligt in principe op 10<sup>-6</sup> per jaar, oftewel een kans van één op een miljoen. Voor nieuwe situaties geldt deze norm als grenswaarde. Voor bestaande situaties met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10<sup>-6</sup>, geldt deze norm als streefwaarde. In zulke situaties geldt een standstillbeginsel totdat aan de norm van 10<sup>-6</sup> per jaar wordt voldaan. Voor kwetsbare bestemmingen die zich binnen een gebied bevinden met een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10<sup>-5</sup> per jaar is eerst sprake van een dringende sanering.

Het groepsrisico (GR) is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van tien of meer personen in de omgeving van een transportroute in één keer dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Voor het groepsrisico is een oriëntatiewaarde vastgesteld die afhankelijk is van het aantal dodelijke slachtoffers per kilometer transportroute: 0,01/N2, waarbij N gelijk is aan het aantal dodelijke slachtoffers. Dus:

- voor tien of meer dodelijke slachtoffers is de oriëntatiewaarde gelijk aan 1/10<sup>-4</sup>, oftewel een kans van één op tienduizend per jaar;
- voor honderd of meer dodelijke slachtoffers is deze kans 1/10<sup>-6</sup>, oftewel één op een miljoen per jaar;
- voor duizend of meer dodelijke slachtoffers is deze kans 1/10<sup>-8</sup>.

In tegenstelling tot de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico mag van de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico door het bevoegd gezag worden afgeweken, mits er een goede reden toe is. Hierbij moet een verantwoording van het groepsrisico worden afgelegd.

#### *Onderhavig plan*

Voor de locatie aan het Zwaanplein en Dienstenas (*hier wordt bedoeld de locatie van de nieuwe parkeervoorziening*) te Cuijk is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Aanleiding hiertoe is de verplaatsing van de bestaande Aldi-supermarkt naar het Zwaanplein. Op de locatie Dienstenas wordt hiertoe bovendien een nieuwe aanvullende parkeervoorziening gerealiseerd.

In het kader van het voorliggende bestemmingsplan dient tevens het aspect externe veiligheid te worden onderzocht. GBB is verzocht het aanwezige groepsrisico inzichtelijk te maken alsmede eventuele beperkingen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en pasbrandaandachtsgebied te onderzoeken. In het onderstaande is een aanzet voor de verantwoording van het groepsrisico, opgesteld door GBB, verwoord.

*Externe veiligheid BP Aldi Zwaanplein Cuijk, GBB, rapportnummer 16-004.1 LG EV, d.d. 08.04.2016*

#### **Algemeen**

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de Maas en de A73. Voor beide risicobronnen geldt dat het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde (conform gegevens van het Basisnet). Gezien de afstanden tot de risicobronnen zal de bijdrage aan het groepsrisico bovendien nihil zijn.

Gezien het bovenstaande worden maatregelen ter verdere beperking van het groepsrisico niet noodzakelijk geacht (en zijn ook niet vereist op grond van het Bevt). Wel moet voldoende aandacht



besteed worden aan de items zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid en dient formeel advies gevraagd te worden aan de Veiligheidsregio.

#### *Maatregelen in het kader van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid*

Aangezien ter plaatse van het plangebied uitsluitend het scenario 'vrijkomen van een toxische wolk' van toepassing is, heeft schuilen in het aanwezige gebouw de voorkeur ten opzichte van ontvluchting vanuit het plangebied.

Op grond van bouwregelgeving is reeds sprake van voldoende luchtdichtheid bij nieuwe bouwwerken (in relatie tot eisen aan energiezuinigheid). Belangrijk is wel dat het aanwezige mechanische ventilatiesysteem met één druk op de knop uitgeschakeld kan worden. Hiermee dient bij verdere uitwerking van het plan rekening te worden gehouden.

Om de werking van deze maatregel voldoende te waarborgen is het bovendien van belang dat de inrichtingshouder en de aanwezige BHV-ers actief geïnformeerd worden over het aanwezige risico en bijbehorend handelingsperspectief: binnen blijven en de ventilatie van het gebouw uitschakelen.

Om een eventuele toxische wolk te kunnen neerslaan dient sprake te zijn van voldoende bluswatervoorzieningen. Deze voorziening is reeds in voldoende mate geborgd, aangezien deze eveneens op grond van de bouwregelgeving vereist is.

#### *Conclusie*

Op basis van de bovenstaande afweging wordt het aanwezige groeps- en restrisico voldoende aanvaardbaar geacht.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de realisatie van het onderhavige plan. Het rapport van GBB is als separate bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

## **5.6 Luchtkwaliteit**

#### *Wet milieubeheer en nationaal samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit*

De belangrijkste wet- en regelgeving voor luchtkwaliteit is vastgelegd in de Wet Milieubeheer. Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regeling zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm), ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. Deze wetgeving introduceerde een programmasystematiek voor maatregelen en projecten, hetgeen geconcretiseerd is in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit: het NSL. Daarnaast is de term 'niet in betekenende mate' besloten geïntroduceerd, waarbij geen toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen nodig is, omdat deze projecten niet of zeer weinig bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een project draagt in betekenende mate (IBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit wanneer de planbijdrage groter is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Projecten met een kleinere concentratietoename dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

In het NSL werken de Rijksoverheid en de decentrale overheden samen om overal in Nederland tijdig (binnen de verkregen derogatietermijn) te voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Het NSL bevat niet alleen de maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren, maar ook de ruimtelijke plannen die de luchtkwaliteit verslechteren. Voor een project dat past binnen de reikwijdte van de grondslag in artikel 5.16 lid 1 sub d Wm, geldt dat de toetsing aan de grenswaarden verschuift van het besluit naar het programma. De wettelijke basis voor deze programma aanpak ligt in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2.3, titel 5.2 Wm). In het NSL is geborgd dat vanaf 1 januari 2015 wordt voldaan aan de Europese grenswaarden voor NO<sub>2</sub>. Tot die tijd heeft Nederland uitstel en vrijstelling (derogatie) gekregen. Een uitzondering hierop vormt de



agglomeratie Heerlen/Kerkrade. Voor dit gebied heeft de commissie slechts uitstel verleend tot 1 januari 2013. In het NSL is tevens geregeld dat tijdig (vanaf 11 juni 2011) aan de Europese grenswaarden voor PM<sub>10</sub> werd voldaan. De derogatietermijn voor fijn stof is inmiddels verlopen.

#### *Normen en grenswaarden*

In de Wet Luchtkwaliteit zijn regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen, ozon, arseen, cadmium en nikkel. Er vinden in Nederland langs wegen geen overschrijdingen plaats van de richt- of grenswaarden van de zware metalen (lood, arseen, cadmium en nikkel) en ozon; derhalve zijn deze stoffen niet opgenomen in de rekenmodellen. Voor de stoffen NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> zijn in de Wet Luchtkwaliteit grenswaarden gesteld van 40 µg/m<sup>3</sup>. Daarnaast geldt een grenswaarde van de uurgemiddelde concentratie voor NO<sub>2</sub> (200 µg/m<sup>3</sup>) die maximaal 18 keer per jaar mag worden overschreden. De uurgemiddelde grenswaarde van NO<sub>2</sub> wordt eenmaal per jaar overschreden bij een jaargemiddelde concentratie van iets minder dan 54 µg/m<sup>3</sup>. De norm van maximaal 18 keer overschrijding van de uurgemiddelde grenswaarde wordt bereikt bij een jaargemiddelde grenswaarde van 82 µg/m<sup>3</sup>. Er zijn in Nederland geen plaatsen waar deze norm wordt overschreden.

Voor de toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen zijn in de praktijk drie normen van toepassing:

- jaargemiddelde concentratie NO<sub>2</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- jaargemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (40 µg/m<sup>3</sup>);
- aantal dagen overschrijding van de grenswaarde van de 24-uursgemiddelde concentratie PM<sub>10</sub> (maximaal 35 dagen per jaar > 50 µg/m<sup>3</sup>).

#### *Besluit gevoelige bestemmingen*

Conform artikel 5.16a van de 'Wet luchtkwaliteit' kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur nog nadere regels worden gesteld om te voorkomen dat bij een (dreigende) overschrijding van één of meerdere grenswaarde(n) projecten doorgang vinden die er toe leiden dat het aantal blootgestelden met een verhoogde gevoeligheid toeneemt. Dit Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) van 15 januari 2009 (in werking met ingang van 16 januari 2009) beperkt de mogelijkheden om ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren in overschrijdingssituaties voor zogenaamde 'gevoelige bestemmingen'. Tot die gevoelige bestemmingen worden scholen, kinderopvang en bejaarden-, verpleeg of verzorgingshuizen gerekend. In het Besluit is aangegeven dat moet worden onderzocht of op een locatie sprake is van een daadwerkelijke of een dreigende overschrijding van de grenswaarden indien de locatie:

- is gelegen binnen 300 meter vanaf Rijkswegen (wegen in beheer van het Rijk);
- is gelegen binnen 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg (wegen in beheer bij de provincie)

#### *Onderhavig plan*

Door bureau Windmill is een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van een Aldi-supermarkt met bijbehorende parkeervoorzieningen te Cuijk. In het onderstaande worden de belangrijkste bevindingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen kort beschreven.

*Luchtkwaliteitonderzoek in het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de realisatie van een Aldi aan het Zwaanplein te Cuijk, Windmill Milieu|Management|Advies, rapportnummer P2016.063.03-01, d.d. 18.03.2016*

#### **Samenvatting en conclusies**

Doel van het onderzoek is het inzichtelijk maken van de stikstofdioxide-immissie en de (zeer)fijn stof immissie als gevolg van de activiteiten die binnen het plangebied kunnen plaatsvinden en deze immissieconcentraties te toetsen aan de gemiddelde normstelling van de Wet milieubeheer. Van de in de Wet milieubeheer genoemde stoffen zijn de stoffen stikstofdioxide en (zeer)fijn stof het



meest kritisch. Indien deze stoffen voldoen aan de daarvoor geldende grenswaarden, leiden de overige stoffen eveneens niet tot overschrijdingen van de normstelling van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

De immissies vanwege de activiteiten die binnen het plangebied kunnen worden ontwikkeld zijn berekend aan de hand van emissiefactoren uit de literatuur. De toetsingswaarden volgen uit de Wet milieubeheer. Met een verspreidingsmodel is de immissie in de omgeving van de inrichting berekend. Bij de toetsing van fijn stof zijn de achtergrondconcentraties gecorrigeerd voor het daarin aanwezige zeezout.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de van toepassing zijnde regels zoals die volgen uit de Wet milieubeheer.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat in alle immissiepunten ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden zoals deze gelden overeenkomstig de Wet milieubeheer. Dit geldt voor zowel de jaargemiddelde concentraties als het aantal overschrijdingen van de (24-/8-)uurgemiddelde concentratie.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de realisatie van onderhavig plan. Het rapport van Windmill is als separate bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd.

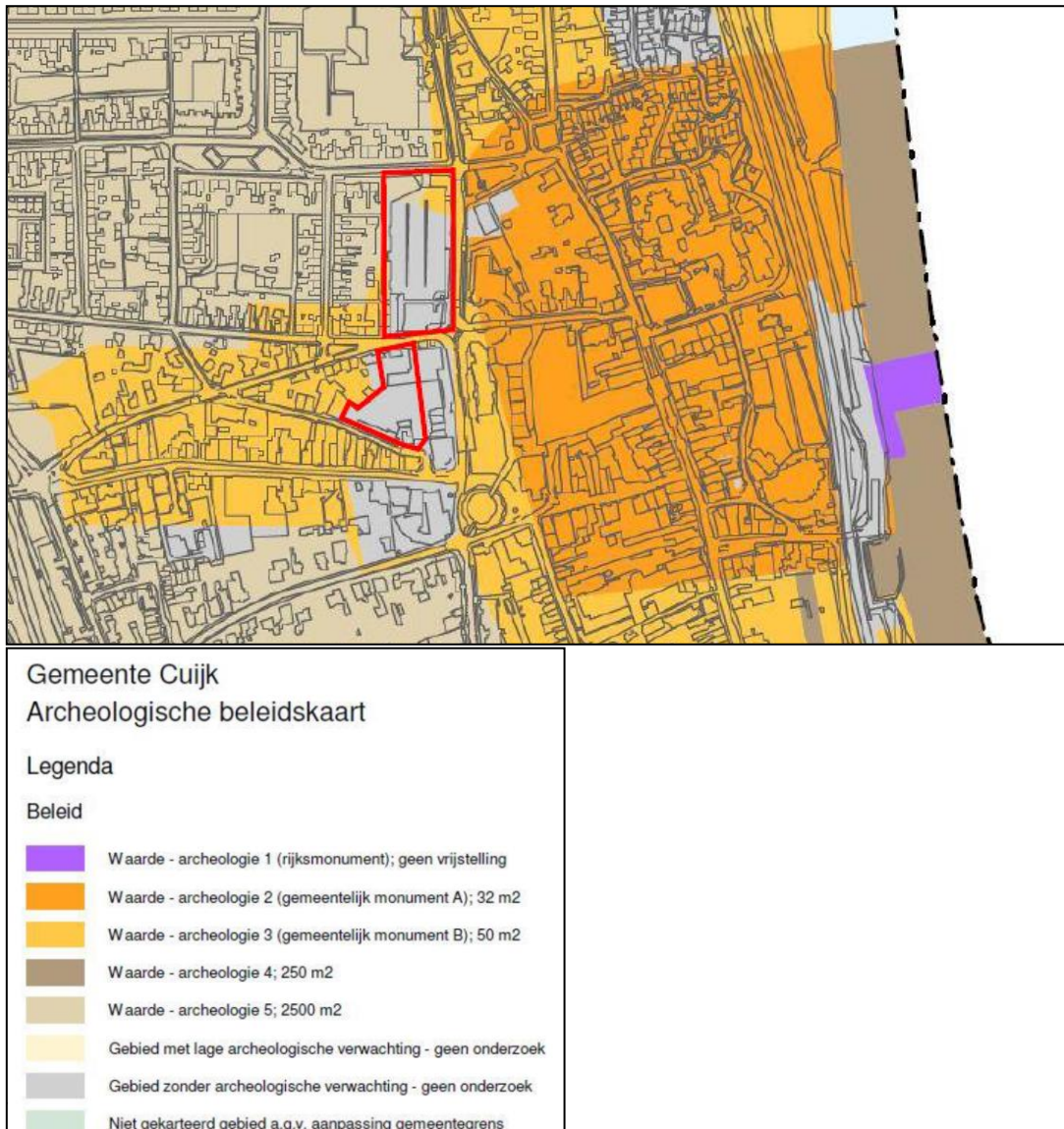
## 5.7 Archeologie

### ***Archeologie***

Het uitgangspunt is dat archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt mogen bekende archeologische monumenten niet aangetast worden.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk ligt het noordoostelijke deel van het plangebied in een zone die staat aangegeven met de 'Waarde – Archeologie 3' (gemeentelijk monument B). Op de onderstaande afbeelding is deze zone met een gele kleur weergegeven.





Het overige deel van het plangebied ligt in een zone 'Gebied zonder archeologische verwachting'. Deze zone is op de bovenstaande afbeelding middels een grijsbruine kleur weergegeven. Voor zones binnen de waarde 'Waarde – Archeologie 3' geldt een onderzoekspllicht bij een verstoringsdiepte dieper dan 50 cm en een verstoringsoppervlakte van meer dan 50 m<sup>2</sup>.

De secundaire locatie aan de Oude Werf ligt in een zone 'Gebied zonder archeologische verwachting', zie eveneens bovenstaande afbeelding. Voor dit deel geldt geen onderzoekspllicht.

#### Conclusie

Het plangebied is grotendeels gelegen binnen de zone 'Gebied zonder archeologische verwachting'. Hier geldt geen archeologische onderzoekspllicht. Slechts een klein gedeelte van het plangebied (meer specifiek de noordoosthoek van het deelgebied 'Zwaanplein') is gelegen binnen de zone 'Waarde – Archeologie 3'. In deze hoek van het plangebied wordt uitsluitend het bestaande parkeerterrein vernieuwd en worden waterhuishoudkundige (infiltratie)voorzieningen aangelegd. Deze werkzaamheden zijn niet dusdanig diep en niet dusdanig groot van oppervlakte dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is in het kader van het onderhavige bouwplan dan ook niet noodzakelijk. Ter borging van het archeologisch beleid van de gemeente Cuijk zijn in de regels



van het voorliggende bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen. Een nadere beschrijving van deze dubbelbestemmingen is uiteengezet in hoofdstuk 6.2.4 van deze toelichting.

## 5.8 Overige milieuhinder

### *Trillingshinder*

Het voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een trillingsgevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Lichthinder*

Het voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een lichtgevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

### *Geurhinder*

Het voorliggend plan voorziet niet in de realisatie van een geurhindergevoelige functie. Er is derhalve geen nader onderzoek noodzakelijk.

## 5.9 Kabels en leidingen

Aangrenzend aan of in het plangebied zijn geen kabels en/of leidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Ook reiken geen beschermingszones van in de omgeving gelegen leidingen tot in het plangebied.



## 6 Het bestemmingsplan

### 6.1 Feitelijke planopzet

In de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting zijn de aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende beleidsuitgangspunten en de verschillende omgevings- en milieuaspecten weergegeven. Een en ander is vertaald in de regels van dit plan. Deze regels voldoen aan de eisen volgend uit de Wro en de Wabo. Dit hoofdstuk bevat een toelichting op deze regels.

Het voorliggend bestemmingsplan is erop gericht de vestiging van een Aldi-supermarkt op het Zwaanplein mogelijk te maken en tevens in een aanvullende parkeervoorziening te voorzien op de locatie gelegen tussen de Smidstraat, Oude Werf en Zandberg.

### 6.2 Juridische planopzet

#### 6.2.1 Planvorm

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. Daarbij worden regels gegeven voor het bouwen van bouwwerken en voor het gebruik van de bouwwerken en onbebouwde gronden. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen, die bij de invoering van het nieuwe Bro als verplichte opbouw is opgenomen. Het bestemmingsplan 'Cuijk Zwaanplein, Oude Werf' bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het plan en de daaraan ten grondslag liggende beleidsmatige afwegingen zijn verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt en artikelsgewijs beschreven. De planvorm betreft een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan IDN is NL.IMRO.1684.07BPAlldiZwaanplein-VA01.

#### 6.2.2 Verbeelding

De verbeelding is getekend op een GBKN-ondergrond, schaal 1:1.000. Voor de benaming, kleur en vorm van de bestemmingen en aanduidingen zijn de richtlijnen voor digitalisering en standaardisering van bestemmingsplannen (SVBP2012) overgenomen.

#### 6.2.3. Regels

##### Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. Artikel 1 bevat de definities van begrippen die van belang zijn voor toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij toepassing van de regels wordt gemeten. In beide artikelen is, conform de SVBP2012, een aantal standaardbegrippen en een aantal standaard meetwijzen opgenomen.

##### Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk worden regels gegeven voor de binnen het plangebied beoogde functies. Per bestemmingsregel zijn de doeleinden c.q. de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. In beginsel is iedere vorm van bebouwing die past binnen de desbetreffende bestemming tot een bepaalde omvang rechtstreeks (dus zonder voorafgaande afwijking of



wijziging) toegestaan. Indien wordt voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (bebouwingspercentage, bouwhoogte en dergelijke) kan hiervoor vanuit bestemmingsplantechnisch oogpunt een omgevingsvergunning worden verleend.

### Hoofdstuk 3 Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels (deels ingegeven door de verplichting vanuit paragraaf 3.2 van het Bro deze bepalingen op te nemen in ieder bestemmingsplan):

- een anti-dubbeltelregel: deze regel zorgt ervoor dat gronden niet dubbel worden meegerekend bij het toestaan van bouwplannen;
- algemene gebruiksregels: hierin worden onder andere alle vormen van gebruik, die in strijd zijn met de aan de grond toegekende bestemming, verboden;
- algemene afwijkingsregels: hierin wordt bepaald waarvoor Burgemeester en Wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan;
- algemene wijzigingsregels: hierin wordt bepaald onder welke voorwaarden Burgemeester en Wethouders bevoegd zijn het plan te wijzigen. Het betreft hier beperkte wijzigingen in algemene zin.;
- algemene procedureregels: hierin is bepaald welke procedure de gemeente Cuijk dient te volgen bij het stellen van nadere eisen;
- Overige regels: hierin zijn verwijzingen opgenomen naar andere wettelijke regelingen.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In het overgangsrecht is bepaald dat bouwwerken, die op het moment van de tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is dit in strijd met de bouwregels. Het gebruik van gronden en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag worden gehandhaafd. Dit overgangsrecht komt voort uit artikel 3.2.1 van het Bro en is een verplicht onderdeel van de regels. In de slotregel wordt aangegeven onder welke naam de planregels kunnen worden aangehaald.

## **6.2.4 Beschrijving van de bestemmingen**

In het navolgende worden de in hoofdstuk 2 van de planregels opgenomen bestemmingsregels kort toegelicht.

### Artikel 3: Enkelbestemming Detailhandel:

De enkelbestemming 'Detailhandel' is opgenomen voor het deelgebied 'Zwaanplein'. Het betreft de locatie waar de Aldi-supermarkt en de bijbehorende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Binnen deze bestemming is detailhandel uitsluitend in de vorm van een supermarkt met een maximale wvo van 1.200 m<sup>2</sup> toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p) is de realisatie van een parkeervoorziening toegestaan. Daarnaast mogen overige voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, paden, wegen en verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen gerealiseerd worden binnen deze enkelbestemming.

Het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd. De uitbreidingsmogelijkheid waarmee de winkel in toekomst eventueel uitgebreid kan worden van 1.000 m<sup>2</sup> wvo naar 1.200 m<sup>2</sup> wvo is in het bouwvlak opgenomen. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven. Het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde is zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat de gronden buiten het bouwvlak voor maximaal 50% mogen worden bebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ter plaatse van het voorerf bedraagt maximaal 0,5 meter en op het achtererf maximaal 3 meter. Een uitzondering op deze regels geldt voor vlaggenmasten en verlichtingsarmaturen, waarvan de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen. Erf- en terreinafscheidingen mogen maximaal 2 meter hoog zijn.



Laden en lossen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats'.

Artikel 4: Enkelbestemming Verkeer:

De enkelbestemming 'Verkeer' is opgenomen voor het deelgebied gelegen tussen de Smidstraat, Oude Werf en Zandberg. Op deze locatie wordt de aanvullende parkeervoorziening gerealiseerd. Binnen deze bestemming is parkeren toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' (p). Daarnaast zijn voorzieningen ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van verkeersbewegingen, met uitzondering van railverkeer, toegestaan. Tevens dienen de gronden met de bestemming 'Verkeer' voor de ontsluiting van de aanliggende percelen en mogen geluidwerende voorzieningen gerealiseerd worden. Daarnaast mogen binnen de bestemming 'Verkeer' eveneens aanvullende voorzieningen zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen (al dan niet met een visueel afschermende functie), paden, wegen en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en culturele uitingen zoals kunstwerken, heiligenhuisjes etc. gerealiseerd worden.

Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan onder voorwaarde dat de inhoud van deze bouwwerken maximaal 25 m<sup>3</sup> mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3 meter. Een uitzondering op deze regel geldt voor verlichting, palen, masten en portalen, waarvan de bouwhoogte maximaal 15 meter mag bedragen. Signalerings- en telecommunicatiemasten mogen maximaal 40 meter hoog zijn.

Artikel 5: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is toegekend aan het noordoostelijke deel van het deelgebied 'Zwaanplein'. Tevens is een smalle rand aan de westelijke zijde van het deelgebied waar de parkeervoorziening wordt gerealiseerd toegekend. Gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van andere bestemmingen.

Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bodem over een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> of meer, tot een diepte van 50 cm of meer wordt verstoord.

Artikel 6: Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5:

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' zijn toegekend aan het overige deel van het plangebied, dat niet voorzien is van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Gronden die zijn voorzien van deze dubbelbestemming zijn, naast de andere voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding en bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze dubbelbestemming is primair ten opzichte van andere bestemmingen.

Binnen deze dubbelbestemming dient archeologisch onderzoek plaats te vinden wanneer sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de bodem over een oppervlakte van 2.500 m<sup>2</sup> of meer, tot een diepte van 50 cm of meer wordt verstoord.



## 7 Financiële uitvoerbaarheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). In deze lijst is onder 6.2.1 sub a en b aangegeven dat het bouwen van één of meer woningen of andere hoofdgebouwen wordt gezien als een bouwplan. Onderhavig plan behelst een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Tussen Aldi en de gemeente Cuijk is een anterieure overeenkomst gesloten.



## 8 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is 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 ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan te worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van Burgemeester en Wethouders geen bouwvergunning verlenen.

Gebruiksregels worden opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.



## 9 Communicatieparagraaf

### 9.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1 Bro

Gelet op het feit dat met de uitvoering van dit plan belangen van instanties (Rijk, provincie, waterschap of andere gemeenten) gemoeid zijn, zal vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro worden gevoerd.

#### *Waterschap Aa en Maas / Veiligheidsregio*

Het bestemmingsplan is voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en aan de Veiligheidsregio. Dit heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

#### *Provincie Noord-Brabant*

Tevens is het bestemmingsplan, middels het digitale formulier "Inventarisatie ruimtelijke aspecten" aan de provincie Noord-Brabant toegezonden. Het door de gemeente Cuijk ingevulde formulier is als separate bijlage 9 bij deze toelichting gevoegd. Ook dit heeft niet geleid tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.

De schriftelijke reactie van de provincie Noord-Brabant is als separate bijlage 11 bij deze toelichting gevoegd. Naar aanleiding van de reactie van de provincie Noord-Brabant is door Rho Adviseurs het onderzoeksrapport aangepast. Het aangepaste rapport (*Gemeente Cuijk, verplaatsing Aldi, ruimtelijk-economisch onderzoek, Rho adviseurs, rapportnummer 401060.20160150, d.d. 27.03.2017*) is als separate bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

#### *Regionaal Ruimtelijk Overleg*

Conform de afspraken in het kader van de regionale detailhandelsvisie Land van Cuijk zijn de wethouders van de deelnemende gemeenten in het Regionaal Ruimtelijk Overleg van 8 december j.l. in kennis gesteld van het voornemen om medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling. Tijdens het overleg waren de reacties positief. Op 15 december j.l. zijn de deelnemende gemeenten schriftelijk geïnformeerd over het plan.

Daarnaast zullen zij geïnformeerd worden over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-omgevingsvergunning en de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

### 9.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro

De procedure van het bestemmingsplan is vastgelegd in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze procedure kan eenieder binnen de termijn van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze over het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 11 januari 2016 tot en met 22 februari 2016 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan in te dienen. Gedurende deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen en de beantwoording ervan zijn opgenomen in de Nota van zienswijzen, die als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen.



## Bijlage 1 Nota van Zienswijzen

