

Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan

“Cuijk Centrum-Haagsestraat 7”

NL.IMRO.1684.07BPCHaagsestraat7-VA01

Vastgesteld



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Algemeen	3
1.2 Projectlocatie	3
1.3 Planbeschrijving	4
1.4 Geldend bestemmingsplan	4
1.5 Opzet van de toelichting	5
2. Beleidskader	6
2.1 Rijksbeleid	6
2.2 Provinciaal beleid	6
2.3 Gemeentelijk beleid	7
3. Randvoorwaarden	8
3.1 Archeologie	8
3.2 Geluid	9
3.3 Bodem	9
3.4 Luchtkwaliteit	10
3.5 Externe veiligheid	10
3.6 Water	13
3.7 Natuur	14
3.8 Verkeer en parkeren	15
3.9 Milieuhinderlijke bedrijven en voorzieningen	15
4. Juridische aspecten	16
4.1 Inleiding	16
4.2 Toelichting op de regels	16
5. Uitvoerbaarheid	20
5.1 Economische uitvoerbaarheid	20
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
Bijlage: watertoets	21

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Het voornemen bestaat om op het perceel Haagsestraat 7 te Cuijk een 2 woningen onder één kap te bouwen. Een dergelijke ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Cuijk Centrum”. Blijkens hun brief van 13 september 2016 zijn burgemeester en wethouders in principe de bereidheid om medewerking te verlenen aan de bouw van deze 2 woningen.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan staat enkel de bouw van een vrijstaande woning toe. Om 2 woningen op het perceel Haagsestraat 7 juridisch planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Deze planherziening maakt mogelijk om óf twee aaneen gebouwde woning mogelijk te maken óf een vrijstaande woning.

1.2 Projectlocatie

De locatie Haagsestraat 7 ligt in het centrum van Cuijk. De ligging van de locatie is op onderstaande afbeelding weergegeven.



Het perceel Haagsestraat heeft een oppervlakte van circa 760 m² en is circa 21,5 meter breed. Momenteel staat op het perceel één vrijstaande woning met achter op het perceel bebouwing van een voorheen gevestigd autogaragebedrijf.

1.3 Planbeschrijving

Het perceel Haagsestraat 7 heeft een oppervlakte van circa 760 m² en is circa 21,5 m² breed.

Op de locatie 7 staat op dit moment een bestaande kleine vrijstaande woning. Deze woning verkeert in een vervallen staat. Achter op het perceel staat bebouwing van het voorheen ter plaatse gevestigd autogaragebedrijf.

Het perceel is gelegen in het centrum van Cuijk. De straat bestaat voornamelijk uit woningbouw. Het straatbeeld ter plaatse van het perceel bestaat uit een “gestrooid”, perceelgewijs opgebouwd beeld en het zuidelijk gedeelte behoort tot het “oorspronkelijke” Cuijk. Hier staan met name vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen. Ten noorden van de Haagsestraat is de eerste meer planmatische uitbreiding van Cuijk ontstaan. Direct tegenover het perceel staan rijwoningen, verderop links en rechts in de straat zijn tweekappers en vrijstaande woningen gebouwd.

Volgens de Welstandsnota ligt het perceel in het aandachtsgebied “Cuijk Centrum en daarin aangemerkt als onderdeel van het historisch bebouwingslint. Dit houdt in dat de percelen in verschillende tijdsperioden zijn ingevuld en de gebouwen divers van karakter zijn. De bebouwing is overwegend 1 á 2 bouwlagen met kap.

Een concreet ontwerp voor de woning is op dit moment nog niet beschikbaar. De gemeente stel aan de invulling van de locatie de volgende stedenbouwkundige eisen:

- Maximaal 2 bouwlagen met een kap;
- Er moet een kap op; een plat dak is niet toegestaan;
- De woning direct gelegen naast nummer 5 krijgt een lage goot en een langskap;
- De woningen direct gelegen naar nummer 13 krijgt een hogere goot en dwarskap;
- De voorgevels van de woningen dienen ten opzichte van elkaar minimaal 1 meter te verspringen, waarbij de woningen komen te liggen in de rooilijn van nummer 5 en/of nummer 13;
- De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens/-grenzen moet minimaal 4 meter zijn;
- Materiaalgebruik moet in overeenstemming zijn met naastgelegen woningen;
- Twee parkeerplaatsen per woning, dus in totaal 4 parkeerplaatsen, op eigen terrein, bijvoorbeeld te realiseren door midden van dubbele opritten.

Verder zal het architectonische ontwerp van de woningen moeten voldoen aan de eisen uit de geldende welstandsnota.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor de betreffende locatie aan Haagsestraat 7 geldt het bestemmingsplan “Centrum Cuijk”, zoals dat op 10 september 2012 is vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk. Volgens het genoemde bestemmingplan heeft de locatie de bestemming “Wonen”, met de aanduiding 'vrijstaand'.

Volgens de regels die op de woonbestemming van toepassing is ter plaatse enkel een vrijstaande woning toegestaan. Het bouwplan voor de bouw van 2 onder-1-kapwoningen is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 5 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 bevat de juridische toelichting van het plan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infra-structuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Vanuit het SVIR zijn er geen belemmeringen voor de geplande ontwikkeling.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is van een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggende casus heeft betrekking op de bouw van slechts 2 woningen. Een dergelijke ontwikkeling kan niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

2.2 Provinciaal beleid

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 1 oktober 2010 de Structuurvisie ruimtelijke ordening vastgesteld. Deze structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025. Het provinciaal beleid heeft zijn juridische uitwerking gekregen in de Verordening ruimte. Deze verordening is laatstelijk op 18 november 2016 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant en is op 1 januari 2017 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De bij de Verordening ruimte behorende kaart duidt de locatie van de geplande woning in Cuijk aan als bestaand stedelijk gebied, stedelijk concentratiegebied. Volgens de verordening is een stedelijke ontwikkeling uitsluitend in bestaand stedelijk gebied toegestaan. Bij de ontwikkeling van een nieuwe woning dient volgens de verordening kortgezegd verantwoord te worden dat de geplande woning past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat regionaal is afgestemd. Uit de navolgende paragraaf blijkt dat de bouw van een extra woning op het perceel Haagsestraat 7 past in de woningbouwprogrammering.

2.3 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk (december 2000) is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert en Sint Anthonis alsmede de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. De visie heeft tot doel te functioneren als een duurzaam en kwalitatief georiënteerd kader, waarmee de ruimtelijke ontwikkelingen in het Land van Cuijk zowel op korte, middellange als lange termijn kunnen worden gestuurd.

Met betrekking tot het ruimtegebruik in de kernen geldt dat intensivering van het ruimtegebruik in het actieprogramma voor de ontwikkelingsstrategie 2000-2010 is opgenomen. In het geval van verdichting mogen de kenmerkende eigenschappen en kwaliteiten van de dorpsstructuur niet worden aangetast. Tevens kunnen de mogelijkheden van revitalisering, herstructurering en efficiënt ruimtegebruik worden onderzocht.

Voorontwerp Structuurvisie Cuijk “De Koers van Cuijk”

Momenteel wordt een nieuwe structuurvisie door de gemeente voorbereid, de Structuurvisie Cuijk “De Koers van Cuijk”. Het voorontwerp van deze Structuurvisie Cuijk heeft van woensdag 28 september 2016 tot en met dinsdag 25 oktober 2016 ter inzage gelegen. De Structuurvisie Cuijk geeft op hoofdlijnen invulling aan de toekomstige ruimtelijke inrichting van het Cuijkse grondgebied voor de beleidsthema's uit de Strategische Visie Cuijk 2030: Recreatie & Toerisme, Wonen & Leefbaarheid en Werken & Economie. In de Structuurvisie is het grondgebied van de gemeente opgedeeld in twee gebieden: Dynamisch Cuijk en Vitaal landelijk Cuijk. In beide gebieden blijven ontwikkelingen mogelijk. Uitgangspunten daarbij zijn: water (als kans), innovatie en duurzaamheid en samenwerking (als middel).

Volgens het voorontwerp van de structuurvisie wil de gemeente blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren. In de kern Cuijk moeten daartoe de woon- en centrumfuncties versterkt worden.

Verder is volgens de structuurvisie toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig: betaalbaar, duurzaam, levens- loopgeschikt en kwalitatief hoogwaardig. De versterking van bestaande woongebieden staat hierbij voorop.

De huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant voorspelt dat de woningvoorraad in het Land van Cuijk tussen nu en 2030 met ruim 4.000 woningen moet toenemen om in de vraag te kunnen voorzien. In dit scenario is uitgegaan van het uitgangspunt van 'migratiesaldo nul' waarbij per saldo evenveel huishoudens het Land van Cuijk verlaten als dat er huishoudens zich vestigen. Voor de gemeente Cuijk ligt er tot en met 2030 dus nog een bouwopgave van circa 1500 woningen.

Centrumvisie Cuijk

Op 16 maart 2015 heeft de gemeenteraad van Cuijk de Centrumvisie Cuijk vastgesteld. Dit is een integrale visie op de functionele en ruimtelijke structuur van het centrum van Cuijk en dient als kader waarmee richting wordt gegeven voor de ontwikkeling van delen van het centrum. De nadruk ligt op de voor het centrum belangrijke functies detailhandel en horeca. Deze sectoren worden in samenhang benaderd met toeristisch-recreatieve, culturele en maatschappelijke functies, publieksgerichte diensten, wonen, parkeren en verkeer.

Volgens de centrumvisie ligt de Haagsestraat in de zogenaamde centrumschil. In de centrumschil domineert nagenoeg overal de woonfunctie en zijn de straten hierop ingericht. De visie stelt dat in de centrumschil de woonfunctie verder kan toenemen. Daarmee past de voorgenomen ontwikkeling op Haagsestraat 7 in de Centrumvisie Cuijk.

Woningbouwprogrammering

De gemeenten van het Land van Cuijk hebben in 2013 uitgesproken bij het bepalen van de regionale woningbouwstrategie uitgesproken dat zij streven naar een woningbouwportefeuille overeenkomstig de provinciale woningbehoefteprognose, maar dat zij genuanceerd aankijken tegen de bouwopgave die zou voortkomen uit de migratie. Eerder is bij de vaststelling van het woningbouwprogramma van de gemeente Cuijk (in 2011) op gelijke wijze een voorbehoud gemaakt. Dat is lokaal en (sub)regionaal sindsdien niet weersproken. De woningbouwopgave tot 2030 zal dus tussen de 1300 en 1500 woningen liggen.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat de toevoeging van een woning op het perceel Haagsestraat 7 past binnen het gemeentelijk ruimtelijk orderings- en volkshuisvestingbeleid.

3. Randvoorwaarden

3.1 Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.

Econsultancy heeft op 19 december 2016 een archeologisch bureauonderzoek en op 20 december 2016 een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw. Het plangebied is gelegen aan de Haagsestraat 7 te Cuijk in de gemeente Cuijk.

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk ligt het plangebied deels binnen een gemeentelijk monument (waarde B) en deels binnen een gebied met een middelhoge trefkans op de aanwezigheid van archeologische waarden. Binnen deze gebieden dient, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -mv en een verstoringsoppervlak groter dan 50 m², vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. Daarom is aansluitend een inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de bodemopbouw bestaat uit een A-C profiel. De bovenste 40 cm bestaat uit donkerbruin middelgrof zand met grind. Deze laag wordt geïnterpreteerd als de bouwvoor en is opgebracht. Hieronder bevindt zich een verrommelde zandlaag met grind, een Ap-horizont, die donkerbruin geel gevlekt van kleur is. Op een diepte van 60 cm is de C-horizont aanwezig. Dit is een gele zandlaag.

Op basis van het bureau- en booronderzoek kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag voor alle perioden.

Op grond van het booronderzoek kan worden vastgesteld dat het plangebied zodanig is verstoord dat er weinig kans is op archeologische resten. Op basis van deze gegevens adviseert Econsultancy om het plangebied vrij te geven. Het is daarom niet noodzakelijk om een dubbelbestemming ten behoeve van de bescherming van archeologische waarden in het bestemmingsplan op te nemen.

De resultaten van het uitgevoerde archeologisch onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy, d.d. 22 december 2016, met rapportnummer 2960.001. Deze rapportage is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Uit het verrichte onderzoek blijkt dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.2 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder dient bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen (waaronder woningen) akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. Een dergelijk akoestisch onderzoek kan achterwege blijven indien op de onderzoeksplichtige weg een maximumsnelheid geldt van 30 kilometer.

Op de Haagsestraat en omliggende straten geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur. Hoewel in beginsel voor een dergelijke weg geen onderzoeksplicht geldt, kan het in het kader van een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk zijn om een hiervoor een akoestisch onderzoek uit te voeren. Omdat in dit geval de bestemming en het bouwvlak niet wijzigingen, ontstaat er geen andere situatie qua geluidstoetsing. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

3.3 Bodem

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient in verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak.

Op 18 oktober en 7 december 2016 heeft Linge Milieu b.v. een milieukundig bodemonderzoek, inclusief asbest uitgevoerd op het terrein aan de Haagsestraat 7 Cuijk.

De bodem van het terrein bestaat uit siltig en geroerd zand, overgaand in sterk grindig zand op 1.0 á 1.5 m-mv. In meerdere boringen is puin waargenomen, tot een diepte van 0.5 m-mv. Het gehalte aan puin is algemeen als licht gekwalificeerd. Asbestverdacht materiaal, zoals plaatjes of scherven, zijn visueel nergens waargenomen.

Er zijn vijf mengmonsters van de grond van het terrein samengesteld. In de puinhoudende bovengrond van de locatie wordt voor enkele metalen, PAK en PCB's de Achtergrondwaarde overschreden. Een mengmonster van de ondergrond is schoon.

De bodem is bij aanvang van het onderzoek als verdacht beschouwd voor olie. Dit naar aanleiding van de vermeende aanwezigheid van twee grote, ondergrondse benzinetanks. Deze blijken uit het historisch onderzoek echter nooit geïnstalleerd te zijn. Zintuiglijk zijn er geen sporen van olie in de boven- of ondergrond van de locatie waargenomen. Voor de volledigheid zijn er drie (meng)monsters separaat geanalyseerd op olie. In één daarvan is olie licht verhoogd, de andere twee zijn schoon. In het grondwater zijn barium en het oplosmiddel PER (tetrachlooretheen) boven de streefwaarde verhoogd. Beide stoffen zijn niet specifiek voor de locatie aan de Haagsestraat zelf. Het PER is gerelateerd aan een VOCI-verontreiniging waarvan de kern ten zuiden van de Haagsestraat ligt. Olie en aromaten zijn nergens verhoogd in het grondwater.

De interventiewaarde voor asbest in grond is 100 mg/kg ds. In de toplaag van de onderzochte gootlijnen ligt het gewogen asbestgehalte ruim boven dit criterium. Er is daarom sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging wat betreft asbest. Het betreft hier een asbestdak zonder dakgoot eronder. De druppellijn is daarmee verdacht op asbest. De kans dat er asbest buiten de druppellijn aanwezig is, is nihil. De verontreiniging beperkt zich binnen 1 meter van de druppellijn en bevindt zich in de bovenste 15 cm. Asbest is niet mobiel in de grond. Daar waar het op de grond

neer komt (vezels) blijf het dan ook liggen. De onderzochte druppellijn is de enige richting waar het asbestdak afwatert. Op andere percelen is daarom geen verdenking van asbest.

Het volume van de verontreiniging wordt geschat op 3.0 tot 5.0 m³. Als de bestemming van het betreffende terreindeel wordt gewijzigd (als de schuur wordt gesloopt), dat is sanering van de gootlijn noodzakelijk. Dat kan op basis van een BUS-melding. Een dergelijke melding zal door de initiatiefnemer worden ingediend en conform deze melding zal de aanwezige bodemverontreiniging worden gesaneerd. Daarmee is er voldoende zicht op dat de bodem geschikt wordt voor nieuwe woonbebouwing en vormt het aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

De resultaten van het bodemonderzoek zijn opgenomen in het rapport van Linge Milieu b.v. d.d. januari 2017, met projectnummer 16 - 2176. Dit rapport is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

3.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Volgens deze lijst kunnen woningbouwprojecten met minder dan 1.500 woningen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het gaat in dit geval om de toevoeging van slechts één enkele woning. Een dergelijke ontwikkeling wordt op grond van de Regeling NIBM aangemerkt als een geval dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

3.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Inrichtingen

In de omgeving van de locatie bevinden zich de volgende risicovolle bedrijven die effect kunnen hebben op het plangebied: Sportcentrum De Kwel, Sint Annastraat 1. Blokland Coldstores, Simon Homburgstraat 14. Nutricia Cuijk BV, Grotestraat 91.

In het zwembad van Sportcentrum De Kwel is een chloorbleekloog tank aanwezig van 1500 liter die een toxische wolk kan veroorzaken. De kans hierop is echter zo klein dat het plaatsgebonden risico 0 meter is. Sportcentrum De Kwel is geen inrichting in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Derhalve is er geen invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Het zwembad van het sportcentrum vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan. Binnen Blokland Coldstores (gelegen buiten het plangebied) is een ammoniakinstallatie aanwezig voor het koelen en vriezen van producten, de inhoud van de koelinstallatie is 3500 kg ammoniak. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen. Het bedrijf valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het groepsrisico vormt geen belemmering omdat er geen invloedsgebied aanwezig is.

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

Transport van gevaarlijke stoffen

In de omgeving van het plangebied liggen gasleidingen, een spoorlijn, een rijks- en provinciale weg en een belangrijke vaarweg.

Gastransportleiding Nutricia

In het zuiden van het plangebied loopt een tweetal gasleidingen. Het plaatsgebonden risico voor beide leidingen is 0 meter. Voor wat betreft het groepsrisico geldt het volgende:

Leidingcode	Diameter	Ontwerpdruk	1% letaliteitsgrens	100% letaliteitsgrens
Z-518-05-KR-006 en 007	6 inch	40 bar	70 m	50 m
Z-518-06-KR-001 t/m 003	4 inch	40 bar	40 m	30 m

De locatie Haagsestraat 7 ligt buiten bovengenoemde afstanden. Als gevolg van de extra toe te voegen woning vindt geen verandering plaats in het groepsrisico.

Gasontvangststation

Het aanwezige gasontvangststation Z-290 op het terrein van Nutricia heeft een inlaatzijdige werkdruk van 40 bar en een capaciteit van 1.800 Nm³/uur. Het is daarmee een gasdrukmeet- en regelstation categorie C volgens het Activiteitenbesluit. In de omgevingsvergunning van Nutricia zijn in de voorwaarden voor categorie C, alle stations t/m 40.000 m³/uur de volgende veiligheidsafstanden opgenomen:

- voor woningen: 15 meter.
- voor kwetsbare objecten categorie I: 15 meter;
- voor beperkt kwetsbare objecten categorie II: 4 meter.

Uit de omgevingsvergunning blijkt dat er een tweede gasreducerinstallatie aanwezig is. Het gaat om een 'kastmodel' met een inlaatzijdige werkdruk van 8 bar en een capaciteit van 200 Nm³/uur. Het is daarmee een gasdrukmeet- en regelstation categorie B volgens het Activiteitenbesluit. In de omgevingsvergunning van Nutricia zijn in de voorwaarden voor categorie B: kaststation de volgende veiligheidsafstanden opgenomen:

- voor woningen: 6 meter.
- voor kwetsbare objecten categorie I: 6 meter;
- voor beperkt kwetsbare objecten categorie II: 4 meter.

De geplande woningen op Haagsestraat 7 ligt buiten bovengenoemde afstanden.

Spoorweg Venlo-Nijmegen

Op basis van de gegevens uit de Risicoatlas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de vrije baan kan gesteld worden dat zowel het individueel risico als het groepsrisico in het plangebied niet in geding zijn. Uit de vervoergegevens blijkt dat het spoor niet gebruikt wordt voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Rijksweg A73

In de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen zijn de resultaten weergegeven van de onderzoeken naar externe veiligheid langs de hoofdwegen in Nederland. Voor de A73 geldt dat de risicocontour gelegen is op een afstand van 50 meter. De locatie Haagsestraat 7 is op ruime afstand gelegen van de Rijksweg.

Maas

In "Bijlage 6 – Tabel vaarwegen en bijbehorende vervoerscijfers Basisnet water" van bijlage 2 van de Circulaire zijn de vervoerscijfers voor scheepvaart op de Maasroute opgenomen. De cijfers gelden voor de gehele Maasroute en zijn niet nader gespecificeerd voor het traject "Kanaal van Sint Andries-Lateraalkanaal Linne/Buggenum (zwart)".

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen langs binnenvaarwegen die deel uitmaken van Basisnet Water zijn in bijlage 6 de vaarwegen onderverdeeld in 'rode' en 'zwarte' vaarwegen. Voor deze vaarwegen zijn geen afstanden bepaald, maar worden risicolijnen vastgesteld. Tussen deze risicolijnen is bebouwing in beginsel niet toegestaan. Deze risicolijnen komen vrijwel overeen met de rand van de vaarweg en vormen derhalve geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de toevoeging van een woning op het perceel Haagsestraat 7.

3.6 Water

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het ruimtelijke planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Het benutten van kansen en het combineren van functies wordt hierbij nagestreefd.

Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld. Als een ruimtelijk plan beperkt is in omvang en voldoet aan het voorkeursbeleid van het waterschap, dan komt het in aanmerking voor de korte procedure en wordt een positief wateradvies afgegeven. Uit de via de www.dewatertoets.nl uitgevoerde toets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Verder is van belang om bij de bouw van de woningen af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen.

De resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie is dat het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect daarvan is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Daarom is door Econsultancy een quickscan flora en fauna ter plaatse uitgevoerd.

De quickscan flora en fauna is uitgevoerd in het kader van een bestemmingsplanwijziging en heeft als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, die volgens de Wet natuurbescherming een beschermde status hebben en die mogelijk negatieve invloed kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op Natura 2000 gebieden, houtopstanden die middels de Wet natuurbescherming zijn beschermd, of op gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Op basis van de uitgevoerde quickscan flora en fauna is de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van gebouwbewonende vleermuizen niet uit te sluiten. Bij aanwezigheid van vleermuizen zijn mitigerende maatregelen te treffen om verstoring te voorkomen. Aangezien de onderzoekslocatie een enkel woonhuis betreft is het volgens Econsultancy met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid te zeggen dat het goed mogelijk is de mitigerende maatregelen te treffen, waardoor verstoring van vleermuizen voorkomen kan worden.

Om meer duidelijkheid te krijgen over eventueel benodigde mitigerende maatregelen is er aanvullend onderzoek in gang gezet. Deze informatie is benodigd om voor de uitvoeringsfase vast te kunnen stellen of overtreding van de Wet natuurbescherming definitief niet aan de orde is. Conform het landelijke protocol voor vleermuisonderzoek wordt er in de periode april tot en met september een aantal veldbezoeken uitgevoerd. Vervolgens kan aan de hand van de onderzoeksresultaten worden vastgesteld welke maatregelen mogelijk kunnen worden genomen om verstoring van vleermuizen te voorkomen en/of welke mitigerende maatregelen er eventueel mogelijk zijn. Dit wordt, samen met maatregelen vanuit de algemene zorgplicht, opgenomen in een projectplan en gekoppeld aan de vergunningverlening. De ruimtelijke ontwikkeling van de planlocatie is dan, na toepassing van de eventueel benodigde maatregelen, uitvoerbaar. Derhalve zal de mogelijke aanwezigheid van

vleermuizen geen wezenlijke belemmering opleveren voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren.

Met betrekking op gebiedsbescherming zijn ten aanzien van de voorgenomen plannen op de onderzoekslocatie geen negatieve effecten te verwachten op Natura-2000 gebieden en het Natuurnetwerk Nederland.

3.8 Verkeer en parkeren

De ontsluiting van de locatie voor autoverkeer vindt plaats via de Haagsestraat. De gemeente schrijft voor dat per woning 2 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd, derhalve 4 parkeerplaatsen in totaal. Hiervoor is voldoende ruimte op de locatie. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt geborgd via de te sluiten anterieure overeenkomst.

3.9 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De directe omgeving van het perceel Haagsestraat 7 heeft overwegend een woonfunctie. In de directe omgeving van dit perceel bevinden zich geen bedrijven of voorzieningen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de geplande woningbouw. Daarnaast brengt de voorliggende bestemmingsplanherziening geen verandering in de reeds geldende woonbestemming. Bedrijven worden daarom ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door dit project.

4. Juridische aspecten

4.1 Inleiding

De inhoud, opzet en systematiek van de regels sluiten aan op de regels van het bestemmingsplan “Centrum Cuijk”, zoals vastgesteld op 10 september 2012. In het vervolg van dit hoofdstuk zal een nadere toelichting worden gegeven op de juridische vertaling van het plan.

4.2 Toelichting op de regels

De planregels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en aanduidingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden, en hoe en wat er gebouwd kan, of mag worden. Bij de opzet van de planregels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De planregels zijn altijd onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). Voor zover van toepassing zijn de regels uit de SVBP overgenomen. Ter versterking van de uniformiteit wordt in de begripsomschrijvingen zoveel mogelijk aangesloten bij andere regelgeving.

Bestemmingsregels

In de bestemmingsregels zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemming is, overeenkomstig de SVBP in beginsel opgebouwd uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijking van de bouwregels; specifieke gebruiksregels;
- afwijking van de gebruiksregels;
- wijzigingsbevoegdheid.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in twee- aaneengebouwde, aaneengebouwde woningen Binnen de bestemming is een regeling opgenomen voor bijgebouwen en overkappingen, erkers, bouwwerken geen gebouw zijnde en ondergronds bouwen. Daarnaast kan voor diverse kleinere afwijkingen en aan-huis-gebonden beroepen en - bedrijven onder voorwaarden door middel van een omgevingsvergunning afwijking verleend worden. Ook is een afwijking opgenomen voor het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte.

Algemene regels

De algemene regels bevatten verplicht de anti-dubbeltelbepaling en kunnen algemene bouwregels, gebruiksregels, aanduidingsregels, afwijkingsregels, wijzigingsregels, procedureregels en overige regels bevatten. De algemene regels worden hier nader toegelicht.

Anti-dubbeltelbepaling

In het Bro is een standaard opgenomen voor de anti-dubbeltelregel. Met deze regel wordt voorkomen dat er in feite meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogd. In het verleden werd nog wel eens een extra (bouw)perceel of gedeelte daarvan verworven om meer bouw mogelijkheden te krijgen. Bijvoorbeeld bij een regel dat een groter bouwperceel recht geeft op een groter oppervlakte aan bijgebouwen. Na het verkrijgen van de omgevingsvergunning werd de grond weer afgestoten. Gevolg: meer bouwwerken op een perceel dan feitelijk bedoeld was.

De anti-dubbeltelregel voorkomt dit door te verbieden dat nieuw verworven (bouw)percelen in de berekening worden meegenomen als deze al eerder bij een omgevingsvergunning zijn betrokken.

Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn een aanvulling op de specifieke bouwregels van de bestemming. Het gaat bijvoorbeeld om de omgang met bestaande maten, het toestaan van ondergeschikte bouwdelen en ondergronds bouwen.

Algemene gebruiksregels

In de Wro is in artikel 7.10 lid 1 een algemeen gebruiksverbod opgenomen. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. In beginsel is de bestemmingsomschrijving van de betreffende bestemming bepalend. In de algemene gebruiksregels worden vaak algemene verboden opgenomen. Er zijn ook regels opgenomen die voor meerdere bestemmingen gelden, zoals mantelzorg en aan-huis-verbonden-beroepen of -bedrijven.

Algemene aanduidingsregels

In dit artikel kunnen regels worden opgenomen die algemeen van toepassing zijn op de gebruikte aanduidingen in het bestemmingsplan. Het gaat om gebieds-, functie-, bouwvlak-, bouw- en maatvoeringsaanduidingen en figuren zoals beschreven in de SVBP. De algemene aanduidingsregel is aanvullend op de bestemming.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' en 'funnel'

In de regels en op de verbeelding zijn de gebiedsaanduidingen 'vrijwaringszone – radar' en 'funnel' opgenomen ter bescherming van het functioneren van Vliegbasis Volkel.

Algemene afwijkingsregels

Met algemene afwijkingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. De algemene afwijkingsregels kunnen, voor zover van toepassing, voor elke bestemming worden gebruikt. Het gaat meestal om kleine afwijkingen van de regels. Een veel voorkomende afwijking maakt het mogelijk maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven bouwregels.

De algemene afwijkingsregels mogen alleen gebruikt worden indien er geen afwijking in de bestemmingsregels is opgenomen. Dit betekent dat niet tweemaal mag worden afgeweken van dezelfde bestemmingsregel. De specifieke en algemene afwijkingen mogen niet cumulatief worden gebruikt voor hetzelfde onderdeel.

Algemene wijzigingsregels

Met algemene wijzigingsregels wordt aan het bestemmingsplan flexibiliteit meegegeven. Net als bij de algemene afwijkingsregels zijn de algemene wijzigingen in meerdere bestemmingen toepasbaar. Met

een wijziging kan een deel van het bestemmingsplan worden vervangen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine aanpassing van bestemmingsgrenzen of het vernieuwen van de lijst van bedrijfsactiviteiten.

Algemene procedureregels

In dit artikel is opgenomen, voor zover van toepassing, de procedure voor het opleggen van nadere eisen. De nadere eisen maken geen onderdeel uit van de omgevingsvergunning en kennen een eigen, vrij in te vullen, procedure op basis van de Wet ruimtelijke ordening. De opgenomen procedure biedt de mogelijkheid om binnen de termijn van een reguliere omgevingsvergunning een besluit over de nadere eisen te nemen.

Overige regels

In dit artikel worden regels geplaatst die niet onder een andere regel zijn te vatten. Het gaat bijvoorbeeld om de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening en de voorrangsregels bij dubbelbestemmingen.

Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 is het wettelijk voorgeschreven overgangsrecht opgenomen en de slotregel. In het Bro zijn standaardregels opgenomen voor het overgangsrecht van bouwwerken en voor gebruik. De teksten uit de Bro zijn in het bestemmingsplan letterlijk overgenomen. In vrijwel alle bestemmingsplannen worden zoveel mogelijk gronden en bouwwerken positief bestemd, dus volgens het feitelijke gebruik. Het overgangsrecht is slechts in enkele gevallen aan de orde.

Legale bouwwerken (met omgevingsvergunning) die bestaan op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, mogen gedeeltelijk of geheel worden vernieuwd of veranderd. Ook mogen bouwwerken na een calamiteit worden herbouwd, op voorwaarde dat een omgevingsvergunning wordt aangevraagd binnen twee jaar na de calamiteit. Een calamiteit wordt uitgelegd als een (natuur)ramp of een niet-verwachte gebeurtenis die in korte tijd ernstige schade kan veroorzaken.

Het overgangsrecht geldt dus voor bouwwerken die legaal zijn opgericht, maar in het ontwerpbestemmingsplan een nieuwe, afwijkende bestemming hebben gekregen. Als een dergelijk bouwwerk wordt gesloopt, dan vervallen alle bouwrechten van dat bouwwerk (calamiteit uitgezonderd). Alleen de bouwregels van de nieuwe bestemming gelden dan nog. Dit is een zogenaamde 'uitsterfconstructie' voor ongewenste bouwwerken. Een illegaal bouwwerk (zonder omgevingsvergunning) valt niet onder het overgangsrecht.

Legaal gebruik (oude bestemmingsplan) van gronden en het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan mag worden voortgezet. Het kan zijn dat een nieuwe, afwijkende bestemming is toegekend aan een perceel. In dat geval mag het daar aanwezige gebruik worden voortgezet, mits dit volgens het oude bestemmingsplan was toegestaan. In uitzonderlijke gevallen wordt het oude gebruik gekoppeld aan een persoon: stopt de persoon met het gebruik, dan vervalt het gebruik.

Het gebruik mag niet gewijzigd worden, tenzij het meer in overeenstemming wordt gebracht met de nieuwe bestemming. Als het gebruik vallend onder het overgangsrecht geruime tijd wordt gestaakt, dan vervallen de rechten op dit overgangsrecht. Er wordt dan geredeneerd dat het gebruik niet langer nodig is, ook als het eerdere gebruik na een tijd weer wordt opgepakt. Illegaal gebruik (strijd met oude bestemmingsplan) valt niet onder het overgangsrecht.

De slotregel is voorgeschreven in het SVBP.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Cuijk geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de procedure die met de herziening van het bestemming zijn gemoeid worden door middel van de heffing van leges bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Tevens zullen door middel van een anterieure overeenkomst afspraken worden gemaakt over planschade en een exploitatiebijdrage.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hebben burgemeester en wethouders in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan vooroverleg gepleegd met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk. In het kader van het wettelijk vooroverleg is door de gemeente het e-formulier van de provincie ingevuld. De planontwikkeling geeft de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de plannen. Belangen van andere partijen zijn niet in het geding. Daarmee kan het wettelijk vooroverleg als afgerond beschouwd worden.

Inspiraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 november 2017 tot en met 27 december 2017. Tijdens die termijn zijn er geen reacties ingediend.

Ontwerp

Het ontwerp van het bestemmingsplan is door de gemeente Cuijk gedurende 6 weken ter visie gelegd (6 juni 2018 tot en met 17 juli 2018). Gedurende de periode van ter inzage legging is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Deze zienswijze wordt in een separate nota samengevat en beantwoord en bij de besluitvorming voor het bestemmingsplan betrokken.

Bijlagen

Archeologisch onderzoek (separaat)

Bodemonderzoek onderzoek (separaat)

Quick scan flora en fauna (separaat)

Resultaten digitale watertoets



datum 23-1-2017
dossiercode 20170123-38-14464

Instemming waterschap met ontwikkeling via doorlopen korte procedure Digitale Watertoets

Geachte heer/mevrouw,

Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen.

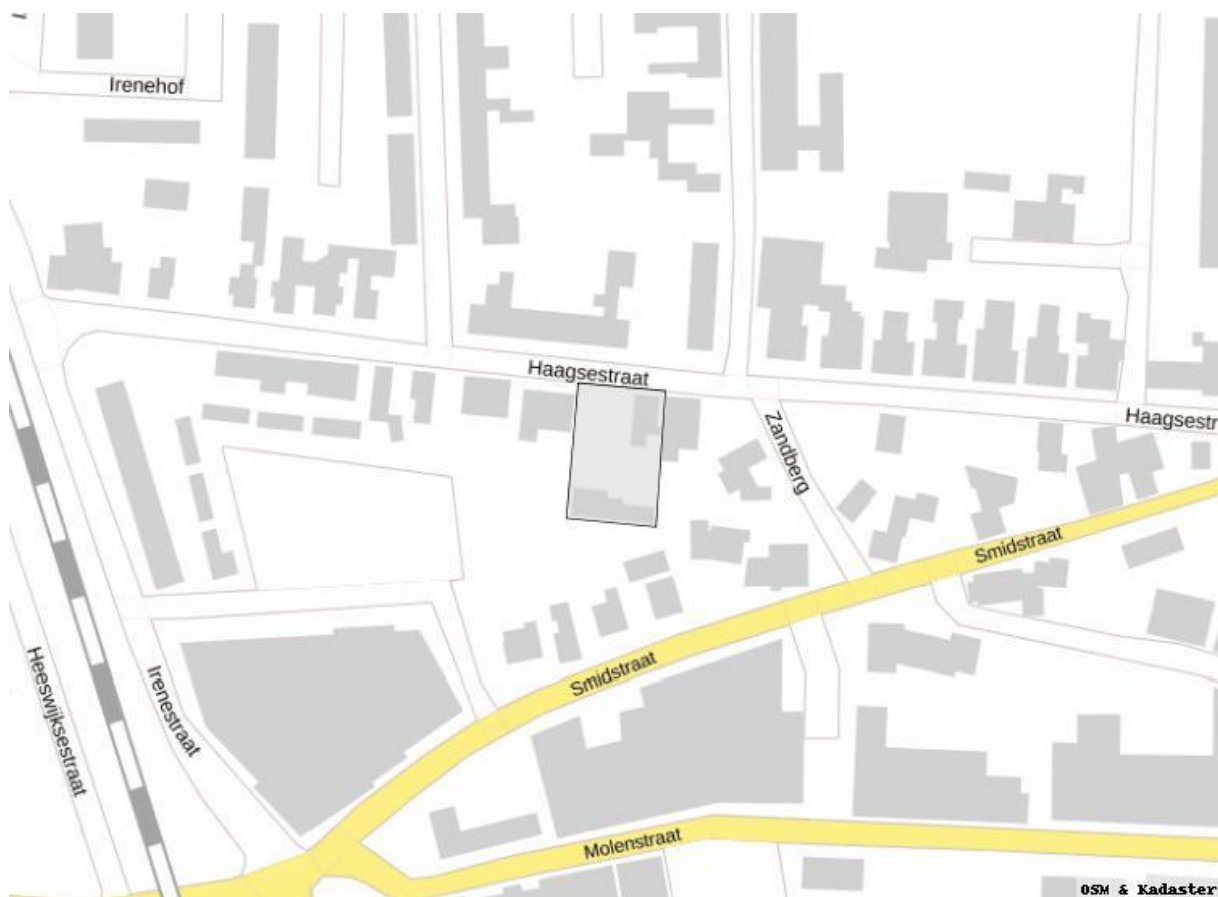
Wij verzoeken u bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente meestal het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig. U kunt hierover contact op te nemen met het Waterwetloket: (073) 615 83 33 of info@aaenmaas.nl.

Heeft u vragen of opmerkingen over de Digitale Watertoets? Neem contact met ons op via watertoets@aaenmaas.nl.

Tot slot streeft waterschap Aa en Maas streeft ernaar om correcte en actuele informatie via de Digitale Watertoets aan te bieden. Aan het beschikbaar gestelde kaartinformatie kunnen dan ook geen rechten worden ontleend. Waterschap Aa en Maas aanvaardt geen aansprakelijkheid voor enige vorm van schade naar aanleiding van het gebruik of de informatie die via deze applicatie beschikbaar wordt gesteld.

Ligging plangebied





datum 23-1-2017
dossiercode 20170123-38-14464

Samenvatting uitkomsten digitale watertoets

Persoonlijke gegevens aanvrager

Projectnaam: Bouw 2 woningen Haagsestraat 7 te Cuijk
Naam aanvrager: John van den Berg
Organisatie: Van den Berg-Advies in RO b.v.
Straat/Postbus: Nachtegaal
Huisnummer: 32
Postcode: 4284 XD
Plaats: Rijswijk (NB)
Telefoon: 06-27495193
E-mail: 06-27495193

Contactpersoon gemeente

Naam gemeente: Cuijk
Contactpersoon: R. Roefs
Telefoon: 0485-460328
E-mail: gemeente@cuijk.nl

Kaartmateriaal

Heeft het ingetekende plangebied kaartmateriaal geraakt?
nee

Welke gemeente omvat het grootste deel van het door u getekende plangebied?
Cuijk

Vragen:

Houdt het plan uitsluitend een interne functieverandering voor een gebouw in? Hierbij is ook geen sprake van een verhardingstoename en/of afkoppeling van hemelwater?
nee

Is er sprake van een directe lozing van afvalwater op oppervlaktewater?
nee

Vervolg vragen:

Omvat het plan een verhardingstoename of een afkoppeling van hemelwater(oppervlak) waarbij het oppervlak 2000 m2 of meer bedraagt?
nee

Betreft het de bouw van minimaal 100 woningen en/of de (her)ontwikkeling van een bedrijventerrein?
nee

Is er sprake van een grondwateronttrekking (inclusief drainage)?
nee