

bestemmingsplan
Cuijk Heeswijkse Kampen,
noordoever Heeswijkse Plas

gemeente Cuijk

status: vastgesteld
datum: 18 maart 2013
projectnummer: 220040
adviseur: Rve



gemeente Cuijk

VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

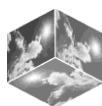
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



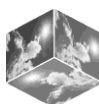
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Planbeschrijving en inpassing in de omgeving	5
2.1 Omgeving	5
2.2 Het plangebied	6
2.3 Planvoornemen	7
2.4 Duurzaamheid	8
2.5 Stedenbouw	8
2.6 Verkeer	9
3 Beleidskaders	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Rijksbeleid	10
3.3 Provinciaal beleid	12
3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid	15
4 Sectorale aspecten	21
4.1 Algemeen	21
4.2 Geluidhinder	21
4.3 Bodem	22
4.4 Luchtkwaliteit	22
4.5 Milieuzonering	22
4.6 Flora en fauna	24
4.7 Cultuurhistorie en archeologie	26
4.8 Kabels en leidingen	28
5 Waterparagraaf	29
5.1 Watertoets	29
5.2 Waterhuishouding	29
6 Juridische opzet	31
6.1 Algemeen	31
6.2 Uitgangspunten	31
6.3 Bestemmingen	34
6.4 Algemene regels	35
6.5 Overgangs- en slotregels	36

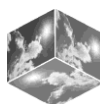


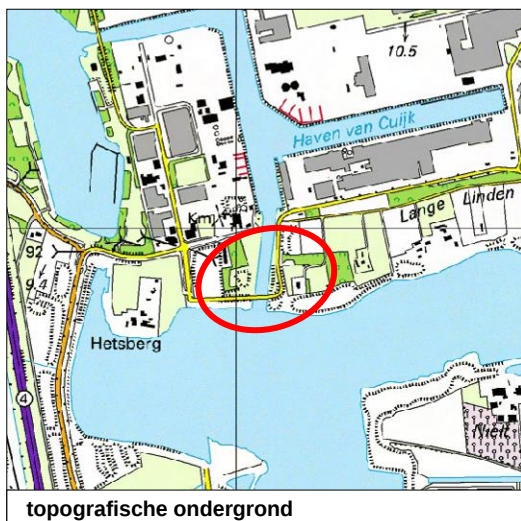
7	Haalbaarheid	37
7.1	Economische haalbaarheid	37
7.2	Maatschappelijk haalbaarheid	37
7.3	Conclusie	37
8	Procedure	38
8.1	De te volgen procedure	38
8.2	Watertoets	38
8.3	Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie	38
8.4	Inspraak	38
8.5	Zienswijzen	39

Bijlage 1: Integraal Inventariserend Veldonderzoek archeologie

Bijlage 2: Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg

Bijlage 3: Nota van zienswijzen





topografische ondergrond



luchtfoto plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Cuijk is voornemens om de zuidzijde van de Lange Linden verder te ontwikkelen. De bestaande situatie en de ontwikkelingen worden in dit nieuwe bestemmingsplan vastgelegd. Het gebied zou oorspronkelijk ingericht worden als een groene parkachtige zone die het aangrenzende industrieterrein (aan de noordzijde) onttrekt aan het zicht vanuit de woonwijk Heeswijkse Kampen. Ook zou deze groene parkachtige zone een natuurlijk decor vormen voor de aanwezige recreatieplas.

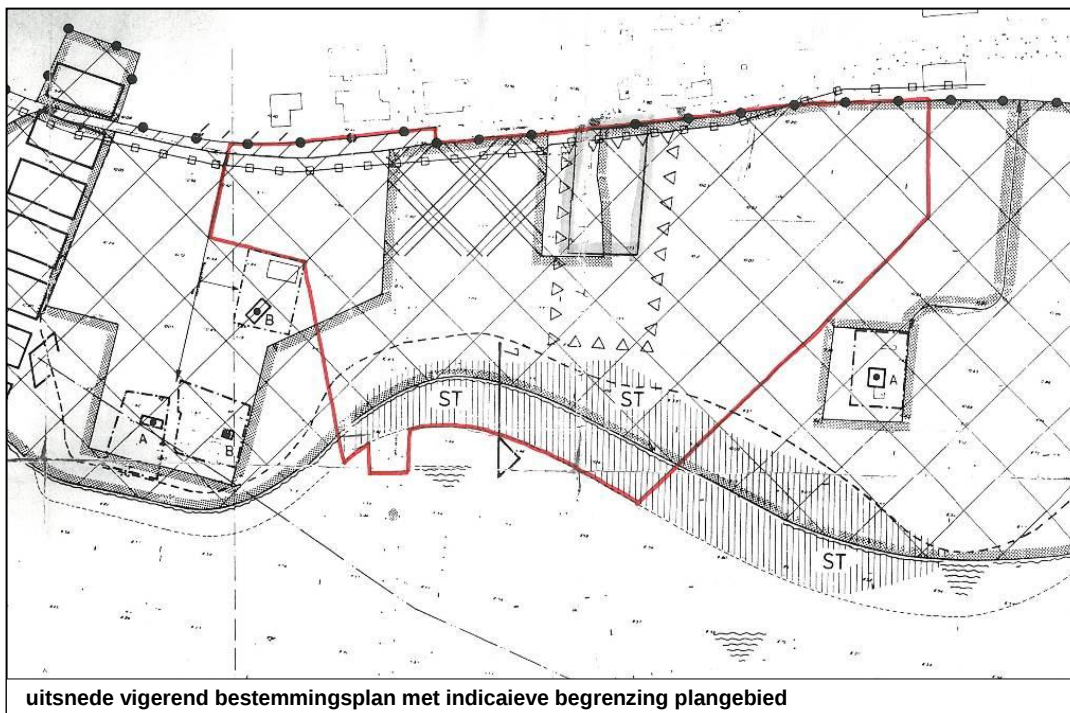
Inmiddels is ter plaatse een strandje met een parkeerterrein gerealiseerd. Op, respectievelijk nabij, het parkeerterrein is een standplaats aangewezen voor verkoop van eten- en drinkwaren en er is groene beplanting aangebracht. Door de gemeente is in principe ook ingestemd met het verlenen van medewerking aan de realisering van een permanente horecavoorziening op de oever van de Heeswijkse plas.

Verder bestaat er nog de wens om het noordelijke deel van het plangebied, tegen de straat Lange Linden, aan te wenden voor zogenoemde geluidarme bedrijvigheid, zoals kantoren.

Voor het vastleggen van de feitelijke situatie en de beoogde ontwikkelingen (permanente horecavoorziening en 'geluidarme' bedrijvigheid) dient voor een goede ruimtelijke en juridische onderbouwing derhalve een nieuw bestemmingsplan opgesteld te worden. Op basis van dit bestemmingsplan is het mogelijk om de bestaande situatie op een adequate manier te regelen en de beoogde ontwikkelingen te realiseren.

De structuur van het bestemmingsplan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan in de regels teruggelezen worden welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.





1.2 Plangebied

De percelen waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft, zijn kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie G, nummers 1154 en 1217 en sectie M, nummer 703.

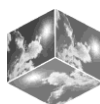
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in een tweetal vigerende bestemmingsplannen. De omgeving van het plangebied is gelegen in het vigerende bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen, fase 3' dat door de raad van de gemeente Cuijk is vastgesteld d.d. 7 februari 2000 en door Gedeputeerde Staten is goedgekeurd d.d. 5 september 2000. De geldende bestemmingen hier zijn 'Landschapspark' en 'Landschapspark, nader uit te werken'. Binnen deze bestemmingen is gedeeltelijk de aanduiding 'Strandbad' van toepassing. Binnen de bestemming 'Landschapspark, nader uit te werken' is gedeeltelijk ook de aanduiding 'archeologische vindplaats' van toepassing. Oorspronkelijk zouden de percelen van het plangebied ook onderdeel uitmaken van bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, fase 3. Gedeputeerde Staten hebben echter aan dit perceel goedkeuring onthouden.

De percelen zijn nog gelegen binnen het bestemmingsplan 'De Nielt' dat door de raad van de gemeente Cuijk is vastgesteld d.d. 23 oktober 1989 en door Gedeputeerde staten is goedgekeurd d.d. 23 februari 1990. Hier geldt de bestemming 'Agrarisch bouwblok'.

De als 'Landschapspark' en 'Landschapspark, nader uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurbouw;
- b. water;
- c. intensieve en extensieve recreatie;





straat Lange Linden

- d. groenvoorzieningen;
 - e. verkeersdoeleinden;
 - f. leidingen;
 - g. waterhuishouding;
 - h. voorzieningen van openbaar nut;
 - i. voor zover op de kaart de nadere aanduiding 'archeologische vindplaats' is aangegeven, zijn deze gronden tevens bestemd voor de daaraan eigen cultuurhistorische waarden;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

De geldende bouw- en gebruiksregels bieden niet voldoende ruimte voor de realisering van de permanente horecavoorziening en de geluidarme bedrijvigheid. Deze ontwikkelingen kunnen alleen mogelijk worden gemaakt door middel van een herziening van de ter plaatse geldende bestemmingen met hun bouw- en gebruiksregels.

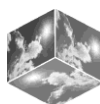
1.4 Leeswijzer

In de hierna volgende hoofdstukken van dit bestemmingsplan komen onder meer de volgende elementen aan de orde:

- planbeschrijving en inpassing in de omgeving;
- duurzaamheid;
- toetsing aan het geldende beleid en de relatie met het bestemmingsplan;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het project (geluidsoverlast, bodemkwaliteit, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);



- belangenafweging;
- juridische regeling;
- procedurele voortgang.





Haven Cuijk



Heeswijkse plas



Heeswijkse kampen



impressie plangebied

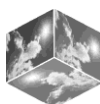
2 Planbeschrijving en inpassing in de omgeving

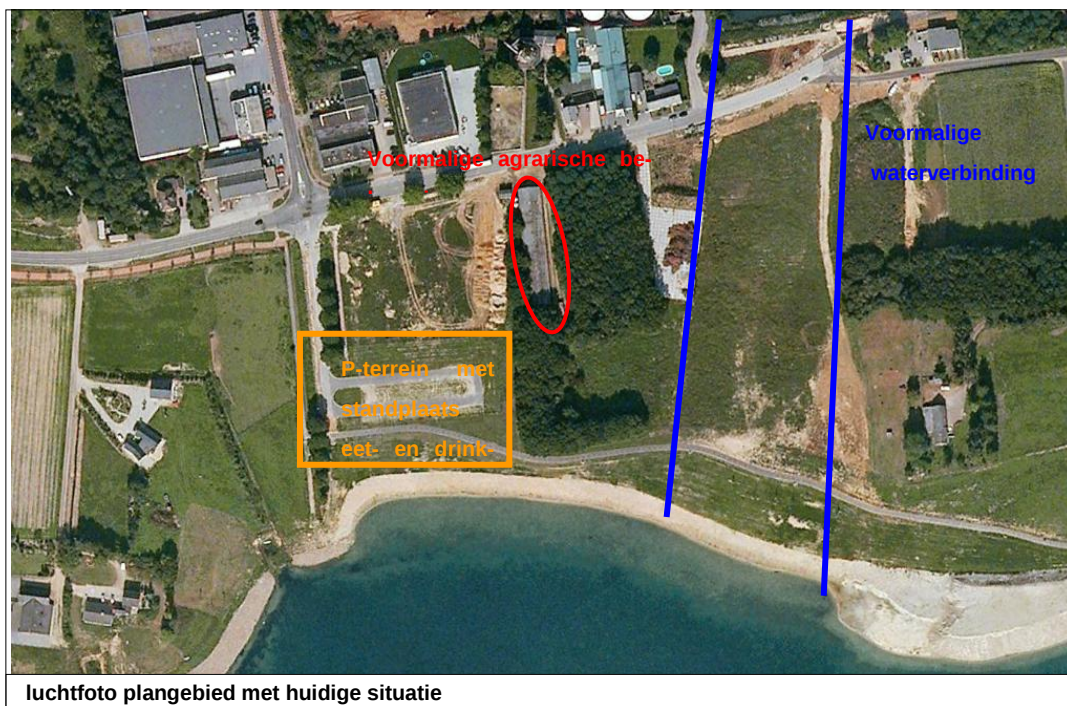
2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in een overgangsgebied tussen de woonwijk Heeswijkse kampen en het industrieterrein haven Cuijk met hiertussen het oppervlaktewater Heeswijkse plas. Het ligt aan de zuidzijde van de Lange Linden, de weg vanaf de A73 naar Katwijk.

De woonwijk Heeswijkse Kampen, ten zuiden van het plangebied, is in ontwikkeling en bestaat uit woningen met overwegend 2 bouwlagen met een kap. Veel van deze woningen zijn gesitueerd aan de Heeswijkse Plas. Er worden echter ook enkele appartementencomplexen gerealiseerd bestaande uit 4 tot 9 bouwlagen. Daarnaast zijn er op de grens met de woonwijk Heeswijk aangrenzende enkele voorzieningen zoals een basisschool gelegen.

Industrieterrein Haven Cuijk is een bestaand, vrijwel volledig ingericht, traditioneel bedrijventerrein gelegen direct ten noorden van het plangebied. Het terrein heeft een grootschalig karakter.





Door de open verbinding met de Maas en de haven(armpjes) kan het terrein voor een zeer groot deel als nat worden gekenmerkt. Het industrieterrein is op redelijk grote afstand gelegen van bestaande en in ontwikkeling zijnde woongebieden.

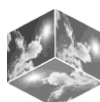
De Heeswijkse plas is een zandwinningsplas direct ten zuiden van het plangebied. De plas is gelegen in het komgebied behorend tot de Beerse Overlaat. De noordelijke oever is gevormd door de oelopende stroomrug van de Lange Linden.

Verder zijn er op enige afstand van het plangebied nog enkele kleinere kernen gelegen. Het kerkdorp Linden is gelegen ten westen van het plangebied en het kerkdorp Katwijk ten oosten. Tot slot is ten westen van het plangebied de rijksweg A73 gelegen. Deze rijksweg voorziet in de regionale ontsluiting van Cuijk en meer in het bijzonder ook van het plangebied en de omgeving daarvan.

2.2 Het plangebied

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de weg Lange Linden. Ten westen bestaat de begrenzing uit de Hetsbergsestraat en de verspreid hieraan gelegen solitaire woningen. De begrenzing ten oosten van het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Cuijk, sectie G met kavelnummer 1208. Het zuiden van het plangebied wordt begrensd door de oever van de Heeswijkse plas.

Het bestaande gebruik binnen het plangebied bestaat uit verschillende functies. Er is een strandje met een parkeerterrein gerealiseerd en op, respectievelijk nabij, het parkeerterrein is een standplaats aangewezen voor verkoop van eten- en drinkwaren.



Voor een groot deel heeft de uitwerking van het beoogde landschapspark ter plaatse al plaatsgevonden waardoor het plangebied een groene uitstraling heeft. Naast het cultuurgras wat onderdeel uitmaakt van het strandgedeelte zijn er grote gedeelten ingevuld met bos en weiland.

De voormalige agrarische bebouwing binnen het plangebied is inmiddels gesloopt. Buiten de bestaande nutsvoorziening is er dan ook geen bebouwing in het plangebied aanwezig.

De waterverbinding tussen de Heeswijkse plas en de haven Cuijk c.q. de Maas is enige tijd geleden gedempt en verlegd richting het westen ter hoogte van de Raamweg. De huidige waterverbinding bevindt zich buiten het plangebied. De voormalige verbinding was gelegen binnen het plangebied en is dus gedempt. In het landschap en op de luchtfoto is nog zichtbaar waar de voormalige verbinding is gelegen.

2.3 Planvoornemen

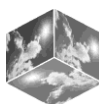
Het voornemen bestaat uit het vastleggen van de bestaande situatie in combinatie met het realiseren van extra parkeerplaatsen, een nieuw horecagebouw en de mogelijkheid om 'geluidarme' bedrijvigheid te realiseren.

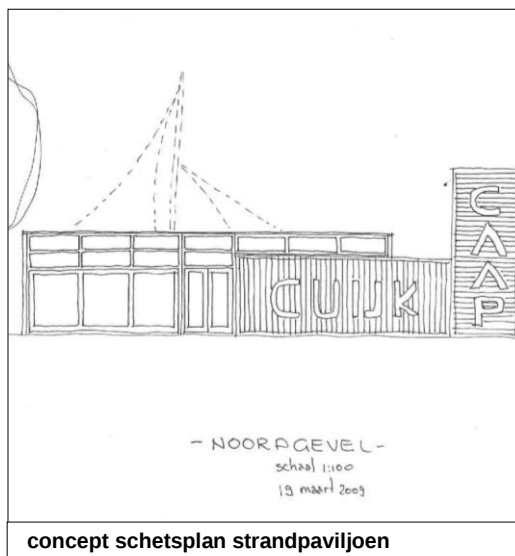
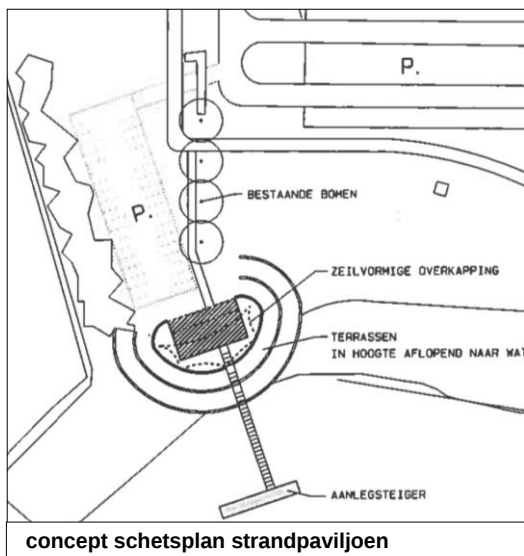
De uitbreiding van de parkeervoorzieningen zal in het westen van het plangebied worden gerealiseerd. De exacte locatie van deze extra parkeerplaatsen zal worden gezocht ter plaatse van de huidige weilanden tussen de Hetsbergsestraat en de ontsluitingsweg van het bestaande parkeerterrein, eveneens genaamd Lange Linden. Hier zullen maximaal 20 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het nieuwe horecagebouw is voorzien in de zuidwesthoek van het plangebied, aan de oever van de Heeswijkse plas. Het gebouw zal bestaan uit 1 laag met een platte afdekking en zal een moderne uitstraling krijgen. Rondom de horecavoorziening zal ruimte worden gereserveerd voor een terras aan het water.

In het noorden van het plangebied, tegen de weg Lange Linden, wordt voorzien in de mogelijkheid om 'geluidarme' bedrijvigheid te realiseren. De geluidarme bedrijvigheid zal hier voornamelijk bestaan uit bedrijven van maximaal categorie 1 en 2 met een maximale grootste afstand van 30 meter volgens de SBI-lijst uit de uitgave van VNG 'Bedrijven en milieuzonering'.

Tussen het recreatiegebied en de nieuwe bedrijfsbestemming zal worden voorzien in een groenbuffer. Een gedeelte van deze groenbuffer is al gerealiseerd in de vorm van bomen en bos. De reden om een fikse groene buffer aan te leggen vloeit voort uit de oorspronkelijk plannen voor het landschapspark en de verplicht in acht te nemen afstand van 45 meter (gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering') tussen recreatie en bedrijvigheid. Ook het feit dat de groene buffer tevens in een gebied is gelegen met een hoge archeologische verwachtingswaarde en er ter plaatse van het voormalige depot mogelijk nog enige bodemverontreiniging aanwezig is, is bepalend voor het planvoornemen.





Met betrekking tot de in de directe omgeving gelegen molenbiotoop worden geen beperkingen opgenomen met betrekking tot de bouwhoogte. Uitgangspunt hierbij is het huidige gebruik van de molen te handhaven maar geen molenbiotoop op te nemen. De molen is inmiddels verkocht en buiten gebruik gesteld door de nieuwe eigenaar. Bezien wordt of verplaatsing van de molen tot de mogelijkheden behoort.

De voormalige waterverbinding (kanaal) tussen de Heeswijkse plas en Haven Cuijk heeft door de demping een andere bodemopbouw. Dit is geen directe beperking maar dient wel te worden meegenomen bij de bouw van de bedrijven. Groot bijkomend voordeel van de beoogde en deels aanwezige groene buffer is dat het recreëren aantrekkelijker wordt gemaakt en dat de industriële bebouwing op industrieterrein Haven Cuijk enigszins aan het oog wordt onttrokken vanaf het in ontwikkeling zijnde woongebied Heeswijkse Kampen.

2.4 Duurzaamheid

De gemeente Cuijk streeft nadrukkelijk naar duurzame (nieuw)bouw, waarbij ook het energieverbruik zoveel mogelijk wordt teruggedrongen. Het te realiseren horecagebouw en de kantoren/bedrijven zullen voldoen aan het convenant 'Duurzaam bouwen'.

2.5 Stedenbouw

Wanneer specifiek op de kwaliteiten van het plangebied wordt ingezoomd, blijkt sterk dat de locatie zich uitstekend voor een recreatieve functie leent.

Het gebied is in de huidige situatie al een overgangsgebied tussen het in ontwikkeling zijnde woongebied Heeswijkse Kampen en het industrieterrein Haven Cuijk. Door onderhavig planvoornemen wordt het overgangsgebied versterkt en worden de ruimtelijke kwaliteiten benadrukt waardoor het gebied een kwaliteitsimpuls krijgt.

Deze kwaliteitsimpuls wordt enerzijds vormgegeven door het handhaven van het recreatiegebied met een duidelijke begrenzing en met een nieuw representatief horecagebouw.



Het uitbreiden van het bos als buffer tussen dit recreatiegebied en het industrieterrein zorgt voor de benodigde groene kwaliteit waardoor het recreatiegebied afgezonderd wordt van het industrieterrein. De nieuwe locatie voor geluidsarme bedrijven sluit aan op het industrieterrein. Doordat het maximaal categorie 2 bedrijven betreft is hier ook sprake van een fasering van een grootschalig gebied naar een gebied zonder bebouwing met de geluidsarme bedrijven als overgangszone.

Anderzijds wordt de kwaliteitsimpuls bereikt doordat het industrieterrein Haven Cuijk aan het zicht van de in ontwikkeling zijnde woonwijk Heeswijkse Kampen wordt onttrokken.

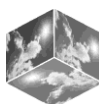
2.5.1 Groenzone

De groenzone binnen het plangebied en zijn omgeving betreft een landschapspark. Behoud van de groene uitstraling binnen het plangebied is een randvoorwaarde die bij de nieuwe inrichting zal worden verwerkt. Hierbij moet gedacht worden aan groensingels rondom de bedrijfspanen.

2.6 Verkeer

In de bestaande ontsluiting van de locatie, via de Lange Linden, is geen wijziging voorzien. Wel zal er extra parkeerruimte worden gerealiseerd. Deze extra parkeerruimte is noodzakelijk om de huidige parkeerproblemen door het toenemende aantal bezoekers van het recreatiegebied, op te lossen. In het totaal zullen er 20 nieuwe parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Recreatie' worden aangelegd op het moment dat het strandpaviljoen is gerealiseerd. Dit parkeerterrein zal via de doodlopende straat Lange Linden worden ontsloten.

De nieuwe bedrijfszone zal ook worden ontsloten via de Lange Linden. Hiervoor dient een nieuwe ontsluiting te worden aangelegd. Het aantal hier te realiseren parkeerplaatsen zal moeten voldoen aan de parkeernorm van minimaal 2,0 parkeerplaatsen per 100 m². ((commerciële) dienstverlening (kantoren met baliefunctie)).



3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

Het Rijk heeft de afzonderlijke nota's op het desbetreffende ruimtelijk beleid samengevoegd tot één Nota Ruimte. De Nota Ruimte is als integraal product van betekenis voor het ruimtelijk beleid. Sinds februari 2006 is de Nota formeel in werking getreden.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:



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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

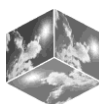
Het planvoornemen draagt bij aan een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven en worden versterkt. Bovendien voorziet de SVIR niet in onderwerpen die op het plangebied of het planvoornemen van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Heeswijkse Plas, noordoever' geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 3.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken.

Door middel van het Barro worden voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gesteld ten behoeve van de verwerking in bestemmingsplannen. In het SVIR is aangegeven wat het nationale belang is van het stellen van regels voor deze onderwerpen. Het Barro stelt in eerste instantie regels voor het project Mainportontwikkeling Rotterdam, het kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Op een later moment zal het besluit worden aangevuld met andere onderwerpen uit de SVIR.

De algemene regels in het Barro hebben vooral een conserverend/beschermend karakter waardoor geformuleerde nationale belangen niet belemmerd worden door ontwikkelingen die middels bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Voor een aantal onderwerpen geeft het Barro de opdracht dan wel de mogelijkheid aan provincies om bij provinciale verordening regels te stellen.



Het Barro voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn of een belemmering vormen voor het planvoornemen. Dit houdt in dat voor het vaststellen van bestemmingsplan 'Heeswijkse Plas, noordoever' geen beperkingen vanuit het Barro gelden.

3.2.3 De Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlaktewater en het grondwater. Het doel is dat al de wateren binnen de Europese Unie in 2015 in een 'goede toestand' verkeren. Bij het bepalen van een 'goede toestand' onderscheidt de KRW drie soorten water: natuurlijk; sterk veranderd; kunstmatig. De plannen voor de verbetering van de waterkwaliteit moeten van Brussel breed worden gedragen. De KRW verplicht de lidstaten tot de opstelling van (inter)nationale stroomgebiedbeheersplannen. Nadere informatie is te vinden op www.kaderrichtlijnwater.nl

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

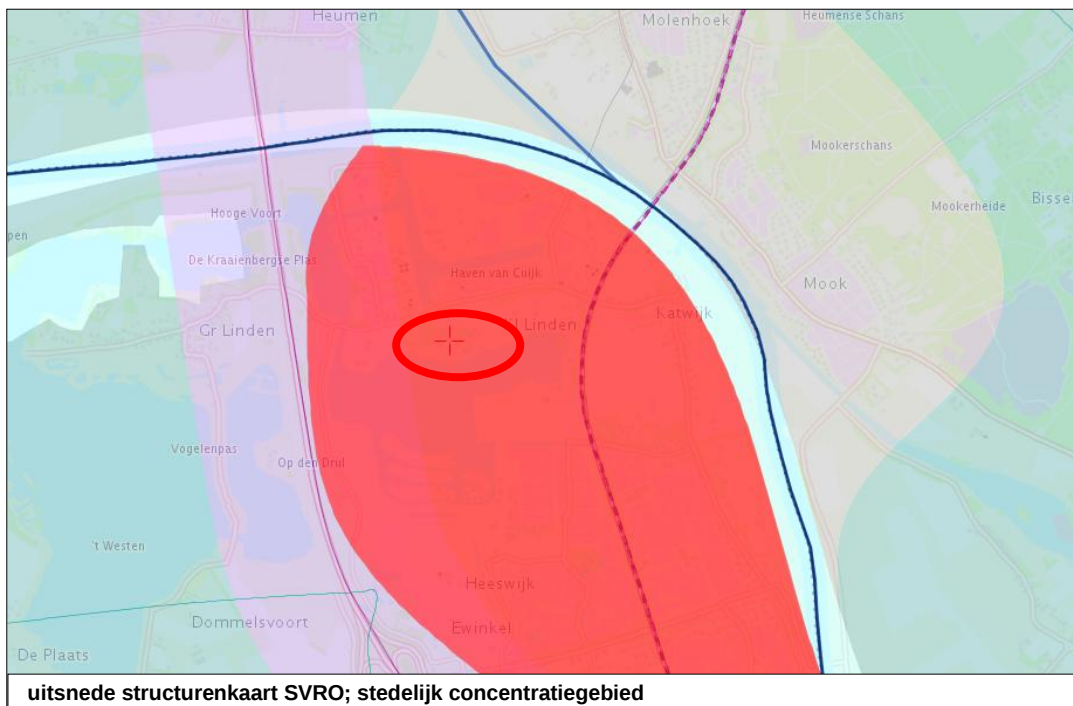
De structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden.





De ontwikkeling van werklocaties is belangrijk voor de economische positie van Brabant. Binnen de stedelijke structuur wordt daarvoor ruimte geboden. Het energieneutraal en klimaatbestendig ontwikkelen van woon- en werklocaties is daarbij een belangrijk aandachtspunt. Binnen de stedelijke structuur is daarnaast ook ruimte nodig voor de decentrale opwekking van energie.

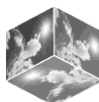
De kwaliteit van de openbare en bebouwde ruimte is in toenemende mate een criterium bij het nemen van investeringsbeslissingen, zowel door de burger als door ondernemers.

De provincie wil het volgende bereiken:

- Concentratie van verstedelijking;
- Zorgvuldig ruimtegebruik; het benutten van kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkeling aan infrastructuur;
- Versterking van de kennisinnovatieve economie en economische clusters.

De provincie wil verstedelijking concentreren in de stedelijke regio's. Dit betekent dat de kernen in het landelijk gebied een lokale opvangtaak hebben voor de groei van de woningvoorraad, werklocaties en voorzieningen. De structuurvisie voorziet in ruimte voor het ontwikkelen van regionale bedrijventerreinen in het Land van Cuijk.

Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk concentratiegebied' en binnen het 'Economische kenniscluster'. Binnen stedelijke concentratiegebieden met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt het merendeel van de verstedelijkingsopgave opgevangen.



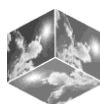


Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden. Het planvoornemen sluit hier nadrukkelijk op aan.

3.3.2 Verordening ruimte

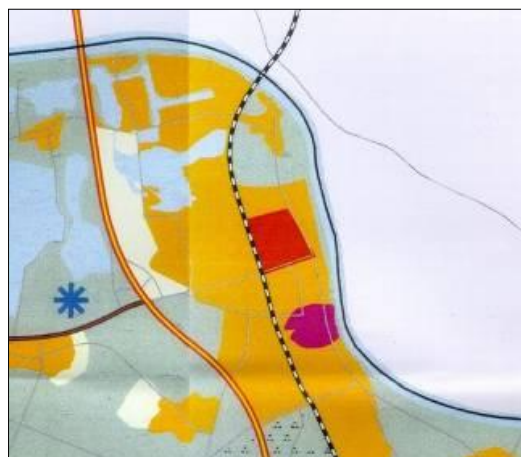
Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

De verordening ruimte is in meerdere fasen ingevoerd en bevat onder andere regels die specifiek van toepassing zijn op wonen en werken in het landelijk en stedelijk gebied. In de Verordening ruimte worden onder andere regels gesteld omtrent de concentratie van verstedelijking, het doorwerken van de SER-ladder, functiemenging en uitbreiding van grootschalige bedrijvigheid. Ook komen regels aan de orde omtrent detailhandel buiten buurt-, wijk-, dorps- en stadscentra, ontwikkeling van bovenlokale grootschalige voorzieningen, uitsluiten van detailhandelsvestigingen buiten het bestaande stedelijke gebied en het mogelijk maken van stedelijke ontwikkelingen bij complexen in het buitengebied.





uitsnede regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Land van Cuijk



uitsnede regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld Land van Cuijk

Één van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen stedelijk gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening ruimte is deze zorgplicht geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

De zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Wat betreft de stedelijke ontwikkeling is dit al opgenomen in de Verordening ruimte.

De regels van de Verordening ruimte zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden wordt gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. Het planvoornemen voorziet onder andere in de ontwikkeling van bedrijven binnen het bestaand stedelijk gebied en voldoet hiermee aan de regels uit de verordening.

3.4 Regionaal en gemeentelijk beleid

3.4.1 Waterschap Aa en Maas

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2010-2015

Het Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas 2010 – 2015 is het centrale beleidsplan van het waterschap. Het bevat de beleidsvoornemens voor de periode 2010 – 2015. Daarnaast wordt er een globale doorkijk geboden naar de verdere toekomst. In dit beheersplan heeft het waterschap het beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen vastgelegd. Dit is deels een voortzetting van de bestaande aanpak, maar het bevat ook schetsen van de



toekomst en de veranderingen die nodig zijn om daarop in te spelen. Tevens is aangegeven wat hiervoor gedaan gaat worden.

De uitvoering van deze taken is hiervoor verdeeld in vijf operationele programma's: Planen, Watersysteem, Veiligheid, Zuiveren en Instrumenten. Waterbeheer is een zaak van de lange termijn. Ook over pakweg 50 jaar moet het watersysteem optimaal functioneren. Duurzaamheid staat daarom ook hoog in het vaandel.

In dit bestemmingsplan wordt aandacht besteed aan de kwaliteit en kwantiteit met betrekking tot het aspect water. In hoofdstuk 5 wordt daar concreet op ingegaan. Voorts is het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening voor advies voorgelegd aan het waterschap. Dit proces wordt de 'watertoets' genoemd. De opmerkingen van het waterschap zijn in onderhavig bestemmingsplan verwerkt.

Keur oppervlaktewater

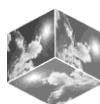
De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering die in beheer van het waterschap is. Onderscheid wordt gemaakt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk.

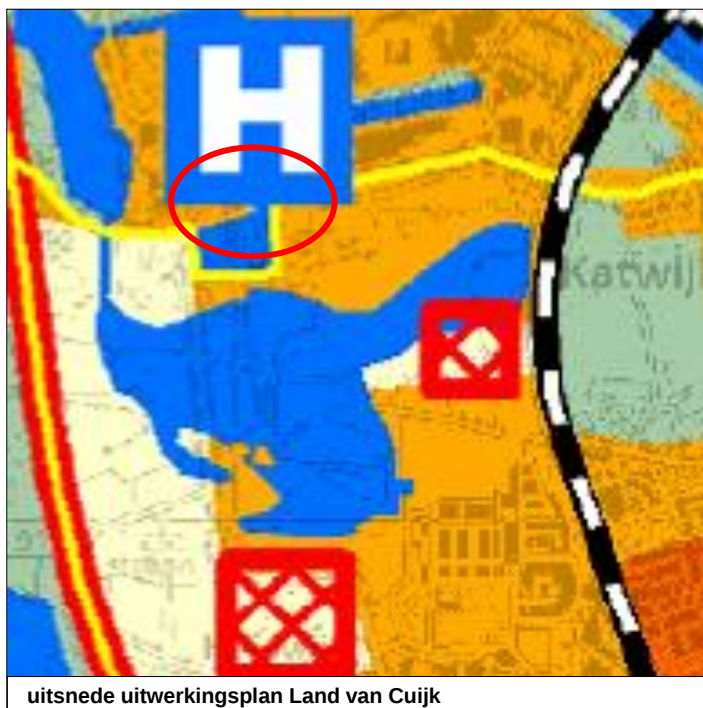
3.4.2 StructuurvisiePlus

Voor de regio Cuijk is een StructuurvisiePlus opgesteld. Deze bestaat uit een structuurbeeld en een programma. In het structuurbeeld is het plangebied aangeduid als bestaand woongebied. Het beheer binnen dit gebied moet zich richten op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken van het gebied. Verdere ontwikkeling is mogelijk met inachtneming van de specifieke kwaliteiten.

Het aangrenzende werkgebied is aangeduid als bestaand gebied. Voor de Maas wordt binnen het structuurbeeld beheer een autonome ontwikkeling nagestreefd. Binnen de StructuurvisiePlus ligt het accent op het voorkomen dat overal op eenzelfde wijze wordt gebouwd. Door op regionaal en lokaal niveau de aanwezige kwaliteiten te onderkennen, benutten en versterken, kunnen verschillende woon-, werk- en recreatiemilieus worden gecreëerd.

Het plangebied kan zich profileren middels een duidelijkere scheiding van de verschillende functies in dit overgangsgebied. Met het vastleggen van de recreatieve functie en het uitbreiden van de parkeervoorzieningen, de verdere ontwikkeling van het groen en bosgebied als buffer en het bieden van mogelijkheden voor geluidarme bedrijven, krijgt het gebied een duidelijke onderverdeling en overgang tussen functies.





3.4.3 *Uitwerkingsplan Land van Cuijk*

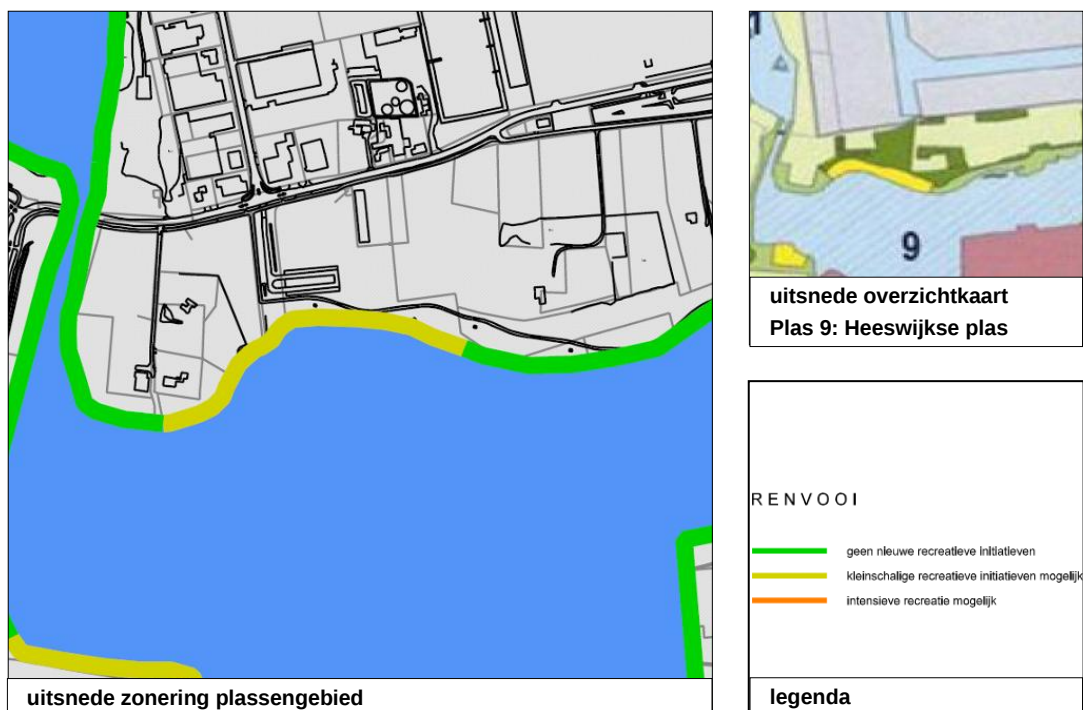
Voor de regio Land van Cuijk, waar de gemeente Cuijk onderdeel van uitmaakt, is in navolging op het Streekplan 2002 een uitwerkingsplan (d.d. 21 december 2004) vastgesteld. Onderdeel van dit uitwerkingsplan zijn een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en een programma voor wonen en werken.

Het doel van het structuurbeeld is zicht te krijgen op de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de kernen en de regio. Binnen het regionaal duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is het plangebied aangeduid als stedelijk gebied met nadruk op beheer en intensivering.

Het beleid in het stedelijk gebied is gericht op beheer en intensivering. Dit zijn die delen van het stedelijk gebied waar het beleid nu en in de toekomst gericht is op het beheer van de bestaande kwaliteiten. Intensivering van het ruimtegebruik en aanpassing van het stedelijk gebied, waar dat vanwege bestaande ruimtelijke kwaliteiten mogelijk en verantwoord is, kan nodig zijn.

Het planvoornemen, waarbij de recreatieve functie wordt geïntensiveerd, het landschapspark wordt uitgebreid en er wordt ruimte geboden aan geluidarme bedrijven. Hiermee wordt met het planvoornemen voldaan aan de uitgangspunten binnen dit beleid.





3.4.4 Notitie Plassengebied Cuijk

De Kraaijenbergse Plassen, waaronder de Heeswijkse plas, worden in de hierboven beschreven Interimstructuurvisie, net als in het streekplan, vermeld als concentratiepunt voor de waterrecreatie van bovenregionale betekenis.

Het Uitwerkingsplan Land van Cuijk laat onder andere zien hoe de landschappelijke en natuurwaarden rond de plassen wordt gewaardeerd.

In de Notitie Plassengebied Cuijk wordt verder ingegaan op de gewenste ontwikkelingsrichting van de verschillende plassen en oevers.

De Heeswijkse Plas is voornamelijk ingericht voor extensieve recreatie (kleinschalig natuurgebied, visoevers). Alleen bij het zwemstrand in het plangebied kan het op mooie dagen druk zijn. De plas is voornamelijk ingericht op de bewoners van Cuijk en in het bijzonder op de bewoners van de woonwijk de Heeswijkse Kampen. De noordoever is verder nog ingericht als landschapspark.

Met betrekking tot de ontwikkeling wordt de noordoever gezien als geschikte locatie voor verdere uitbreiding van de horecafunctie. In aansluiting hierop wordt met het planvoornemen een perceel benut voor een dergelijke passende aanvullende ontwikkeling. Hierbij gelden wel beperkingen vanuit milieu opzicht. Op de overige locaties aan de noord-, oost-, en zuidoever liggen geen mogelijkheden voor ondernemers. Wel wordt gestreefd naar een zo optimaal mogelijk recreatieklimaat, ten dienste van de Heeswijkse Kampen. De Heeswijkse Plas is vooral bedoeld voor de bevolking van de wijk(en) eromheen en dient hierop ingericht te zijn.





Het plangebied valt binnen de zonering waar kleinschalige recreatieve ontwikkelingen mogelijk zijn. Hierbij wordt getoetst of het initiatief voldoet aan de in het beleidstuk beschreven uitgangspunten. De belangrijkste uitgangspunten aangaande het planvoornemen zijn:

- Kwaliteit: de kwaliteit van het gebied dient voorop te staan. Dit zal ook bij nieuwe initiatieven een toetsingspunt moeten zijn.
- Evenementen: deze kunnen zorgen voor levendigheid. De evenementen moeten aansluiten bij de kwaliteit van het gebied (geen jetski's, waterscooters, na 22.00 uur stil e.d.) en watergerelateerd zijn.
- Passende schaal: grootschalige recreatie in het project Dommelsvoort, verder kleinschaligheid. De diverse vormen van recreatie en de initiatieven van ondernemers moeten passen op de diverse locaties.
- Versterking van de horeca in het gebied: aansluiting bij de horeca visie (BRO) → verrassende gastronomie aan het water met bijzondere kwaliteiten.
- Optimalisering van de toeristische routestructuren naar en in het gebied.
- Doelgroepen: watersporters (behalve met jetski's/waterscooters), gezinnen (ouderen met kinderen en kleinkinderen), zakelijke markt, wandelaars/fietsers/oeverrecreanten.
- De recreanten in het gebied langer laten blijven.
- Nieuwe bezoekers trekken.
- Horeca jaarrond geopend.
- Regie: de gemeente moet de regie behouden, bezoekersstromen coördineren en indien nodig zorgen voor correct handhavend optreden.
- Aansluiting van de ontwikkeling van het gebied bij de mogelijkheden die de infrastructuur biedt. Waar nodig optimalisering van de infrastructuur. Intensieve recreatie bij de afrit van de snelweg, extensieve recreatie bij de delen waar de toegankelijkheid beperkt is.

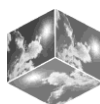
Het planvoornemen voorziet in de opwaardering van het landschapspark en het recreatiegebied waarmee de kwaliteit wordt gewaarborgd. Mochten er evenementen ter plaatse van het recreatiegebied worden georganiseerd zullen deze inderdaad aansluiten bij de kwaliteit van het plangebied en water gerelateerd zijn. Het planvoornemen voorziet in kleinschalige



recreatie (een strandbad met parkeervoorzieningen en een paviljoen) en in de versterking van de horeca door de realisering van een permanente horecavoorziening die jaarrond geopend zal zijn.

Met het vastleggen van de recreatiemogelijkheden op deze locatie wordt de toeristische routestructuur geoptimaliseerd voor de gewenste doelgroepen. Het planvoornemen sluit aan op de mogelijkheden die de infrastructuur ter plaatse biedt.

In de notitie is reeds rekening gehouden met de ontwikkeling van een permanente horecavoorziening (I) binnen het plangebied. Twee ondernemers hadden in 2008 een standplaatsvergunning om hier gedurende het zomerseizoen met een snack- en ijskar versnaperingen te verkopen. Zij overwogen de opzet van een kiosk in combinatie met een paviljoen. Door deze ontwikkeling kan het strand een breder recreatief gebruik krijgen (ook bij minder mooi weer nog in trek). Gestreefd wordt naar het uitgeven van een standplaatsvergunning voor de korte termijn en de realisatie van een horecagelegenheid op de middellange termijn. Het planvoornemen sluit hier dan ook nadrukkelijk aan op het gemeentelijke beleid.



4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

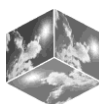
Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen (externe integratie) is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen noodzakelijk. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Cuijk is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. Samen met de externe integratie van milieubeleid leidt dat ertoe dat de milieuaspecten van dit plan niet alleen in dit hoofdstuk aan de orde komen.

4.2 Geluidhinder

Het industrieterrein Haven Cuijk is een gezoneerd terrein. De geluidzonering van het industrieterrein is over het plangebied gelegen. De geluidzone van het industrieterrein Haven Cuijk is in onderhavig bestemmingsplan dan ook opgenomen als gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.

Met betrekking tot het strandpaviljoen geldt dat deze inrichting niet is gelegen op het gezoneerde industrieterrein "Haven Cuijk". Het strandpaviljoen hoeft derhalve niet getoetst te worden aan de zone. De inrichting ligt wel binnen de geluidzone vanwege het industrieterrein en levert derhalve wel een bijdrage op de zonepunten. Het strandpaviljoen zelf betreft een horecagelegenheid en is geen geluidgevoelige object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De inrichting valt onder het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven is de voorkeursgrenswaarde van de Wgh opgenomen als standaard geluidsnorm: het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Voor het buitenniveau van strandpaviljoen betekent dat een etmaalwaarde van 50 dB(A), voor het binnenniveau van in- of aanpandige geluidsgevoelige gebouwen zoals woningen een etmaalwaarde van 35 dB(A). Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' (editie 2009) geldt met betrekking tot geluid een aan te houden afstand van 10 meter ten opzichte van geluidgevoelige objecten zoals woningen. De meest nabijgelegen woning ligt op 100 meter van het beoogde strandpaviljoen. Er zijn dan ook geen akoestisch bezwaren tegen het strandpaviljoen.

Met betrekking tot de geluidsarme bedrijfslocatie geldt dat hier bedrijven zijn toegestaan in maximaal milieucategorie 2 zoals opgenomen in de VNG-publicatie; 'Bedrijven- en milieuzonering'. Voor dit type bedrijven geldt een aan te houden afstand ten opzichte van milieu-gevoelige objecten (zoals woningen) van maximaal 30 meter. De meest nabijgelegen burgerwoning ligt op ruim 80 meter vanaf de bedrijfsbestemming. Er zijn dan ook geen akoestisch bezwaren tegen de geluidsarme bedrijfsbestemming.



4.3 Bodem

Onderhavig planvoornemen betreft de wijziging van de geldende bestemmingen ter plaatse. Bij wijzigingen van de bestemming dient de bodemkwaliteit in beeld te worden gebracht. Uit het bureauonderzoek moet blijken waar eventuele aanvullende onderzoeken noodzakelijk zijn. Ter plaatse is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Archimil, januari 2012, rapportnummer: 1156R121).

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0,05 m-mv) noch de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv_ verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater van het noordelijk terreindeel is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater van het zuidelijk terreindeel is licht verontreinigd met kwik.

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten wordt opgemerkt dat geen restricties gesteld worden aan de voorgenomen wijziging van de bestemming of van bouwactiviteiten op de onderzochte terreindelen.

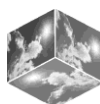
De lichte verontreiniging met kwik in het grondwater vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.4 Luchtkwaliteit

Er zijn nog geen concrete bouwplannen voorhanden. Het aantal bedrijven en hun verkeersaantrekkende werking is dan ook nog niet bekend. Wanneer hierover concrete gegevens bekend zijn dient beoordeeld te worden of en in hoeverre de nieuwe functies gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit ter plaatse. Wel kan op voorhand aangenomen worden dat de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe bedrijven binnen het plangebied minder zal zijn dan 5000 voertuigbewegingen per dag. In dat geval draagt het planvoornemen niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit ter plaatse.

4.5 Milieuzonering

Het planvoornemen voorziet onder andere in de mogelijkheid voor de vestiging van geluidarme bedrijven. Het betreft bedrijven met maximaal categorie 2 volgens de SBI-lijst van de door VNG uitgegeven handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Bovendien worden er geen bedrijven toegestaan die een grootste afstand van meer dan 30 meter vereisen. De afstand tussen de bestemming 'Bedrijventerrein' en de functie wonen is groter dan 50 meter waardoor er geen beperkingen zijn voor het planvoornemen.



Op het industrieterrein zijn bedrijven gelegen variërend van categorie 1 tot en met categorie 5. De bijbehorende milieucirkels van verschillende bedrijven liggen binnen het plangebied. De maximale afstand voor geluid vanaf de Lange Linden 32, 32a en Havenlaan 2 reikt tot in het gebied waar bedrijvigheid zal gaan plaatsvinden. Ook de maximale afstand voor Havenlaan 7 met betrekking tot geur, reikt tot in het plangebied. Hier gaat het om een kleine overschrijding van de maximale afstand. De bijbehorende afstanden gelden voor de afstand tot gevoelige woningen. Binnen het plangebied worden geen woningen gerealiseerd. De milieucategorieën en bijbehorende grootste afstanden die aanwezig zijn op het industrieterrein hebben dan ook geen invloed op het planvoornemen.

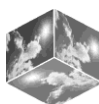
4.5.1 Externe veiligheid

Het plangebied omvat onder andere de mogelijkheid voor het realiseren van geluidarme bedrijven. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt hierdoor niet. In het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Cuijk en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Een dergelijk bedrijf is wel in de nabijheid van het plangebied gelegen. De beoogde bedrijvenlocatie voor geluidarme bedrijven is gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontouren van de risicovolle bedrijven in de omgeving van de Lange Linden. De bedrijvenlocatie ligt tevens binnen het invloedsgebied voor het groepsrisico van een zogenoemd BRZO bedrijf, de meest risicovolle bedrijven in Nederland. De bedrijvenlocatie voorziet echter niet in de realisatie van nieuwe woningen of andere kwetsbare objecten. De risicovolle bedrijven hebben dan ook geen invloed op de ontwikkeling van de bedrijfslocatie.

Het horecagebouw wat onderdeel uitmaakt van het planvoornemen betreft een beperkt kwetsbaar object zoals genoemd in artikel 1 lid 1 onder f van het Besluit externe veiligheid voor inrichtingen milieubeheer (Bevi). Het horecagebouw is echter gelegen buiten de plaatsgebonden risicocontouren van de risicovolle bedrijven en ook buiten het invloedsgebied voor het groepsrisico voor het BRZO bedrijf.

Er is sprake van dagrecreatie en geen sprake van verblijf van grote aantallen mensen gedurende een groot gedeelte van de dag of verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen. In het Besluit is een norm voor nieuwe beperkt kwetsbare objecten opgenomen: het plaatsgebonden risico mag bij beperkt kwetsbare objecten niet groter zijn dan 1 op de miljoen jaar (oftewel PR 10-6). Deze norm is een richtwaarde. Hiervan kan om gewichtige redenen gemotiveerd worden afgeweken.

Daarnaast is er een norm opgenomen ter bescherming van grote groepen mensen: het groepsrisico. Voor het groepsrisico is geen norm opgenomen in het Bevi. Hiervoor geldt dat het gemeentebestuur verantwoording af moet leggen over het groepsrisico waarvoor een besluit in het kader van de Wet milieubeheer of de Wet ruimtelijke ordening genomen moet worden. Deze verantwoording geldt voor alle ruimtelijke plannen die liggen in het invloedsgebied voor het groepsrisico van een risicobron.



Het plangebied ligt op ruim 350 meter afstand tot de rijksweg A73 die deel uitmaakt van de hoofdontsluitingsstructuur van de gemeente Cuijk. De A73 is geen risicovolle transportas. Dit volgt uit het provinciale plan van aanpak voor risico-inventarisatie. Het plangebied wordt verder begrensd door de weg Lange Linden. Deze weg is de hoofdontsluiting van het industrieterrein Haven Cuijk en de kern Katwijk. Er vindt onder andere transport plaats naar het BRZO bedrijf. Aangezien dit vervoer van brandstoffen in (hoofdzakelijk) brandbaarheidsklasse K3 betreft, veroorzaakt dit transport geen externe veiligheidsrisico's. Verder zullen er geen, of slechts zeer incidenteel, transporten van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.

Externe veiligheid vormt in zijn geheel dan ook geen belemmering voor het planvoornemen waarbij 'geluidsarme' bedrijvigheid en een horecagelegenheid mogelijk worden gemaakt.

4.6 Flora en fauna

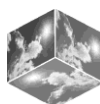
Ter plaatse van de beoogde ontwikkeling van geluidarme bedrijven zijn in de bestaande situatie een bos en weilanden gesitueerd. De rapportage van het natuurloket laat zien dat de kilometerhokken waarin het plangebied zich bevindt in totaal 16 rode lijst soorten voorkomen alsmede 26 lijst 1, 2 en 3 soorten en 33 vogelsoorten. Uit de rapportage blijkt niet waar precies in het kilometerhok, deze beschermde soorten zich bevinden. Het valt dus niet uit te sluiten dat er binnen het plangebied beschermde natuurwaarden aanwezig zijn. Om uit te kunnen sluiten dat eventuele natuurwaarden in het geding zijn, is een quickscan in het kader van de flora en faunawet uitgevoerd (Econsultancy, Quickscan flora en fauna Plangebied Heeswijkseplan noordoever, rapportnummer: 10053357, juli 2010).

4.6.1 Waarnemingen en te verwachten soorten

De beplanting op de onderzoekslocatie biedt nestgelegenheid aan algemene broedvogelsoorten. Op basis van de waargenomen sporen en de aanwezigheid van geschikt habitat kan het niet op voorhand worden uitgesloten dat ransuil en sperwer van de onderzoekslocatie gebruik maakt. De bomen op de onderzoekslocatie kunnen gebruikt worden als verblijfplaats voor eekhoorn. Algemene grondgebonden zoogdieren kunnen evenals een algemene amfibieën (incidenteel) gebruik maken van de onderzoekslocatie. Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

4.6.2 Maatregelen ter voorkoming van overtredingen van de Flora- en faunawet

Indien de beplanting buiten het broedseizoen wordt verwijderd, zullen geen overtredingen plaats vinden met betrekking tot niet jaarrond beschermde broedvogels. Het (laten) uitvoeren van een controle op de aanwezigheid van een broedgeval voor aanvang van de werkzaamheden, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van de broedvogels plaatsvindt. Dit geldt echter niet voor de jaarrond beschermde ransuil en sperwer. Voor vleermuizen is het zaak om geen verlichting te plaatsen die op het bos of bomenrijen zijn gericht. In het kader van de algemene zorgplicht dient er bij het verwijderen van beplanting rekening te worden gehouden met een mogelijk (incidenteel) aanwezi-



ge soort als egel, vos, konijn en mol. Aanwezige dieren moeten de gelegenheid krijgen om weg te komen. Indien noodzakelijk dienen aanwezige dieren te worden verplaatst naar geschikt habitat buiten de ingreep. Werkzaamheden waarbij dieren kunnen worden aangetroffen, dienen bij voorkeur niet te worden uitgevoerd gedurende de winterslaaperperiode.

4.6.3 Gebiedsbescherming

De EHS zal niet worden aangetast door de herbestemming van de onderzoekslocatie. Externe werking op overige beschermde natuurgebieden (Natura 2000) is niet aan de orde.

4.6.4 Noodzaak tot nader onderzoek

Het (laten) uitvoeren van boomcontrole door een ter zake kundige op vaste rust- en verblijfplaatsen voor ransuil, sperwer, eekhoorn, voor aanvang van de werkzaamheden als het boomblad weinig tot niet aanwezig is, kan voorkomen dat er onnodige vertraging van de plannen en verstoring van deze diersoorten plaatsvindt. Voor eekhoorn dienen de bomen enkele dagen voor de kapwerkzaamheden te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van verse (bewoond) eekhoornnesten door een ter zake kundige. Wel is het noodzakelijk dat het bladerdek weinig tot niet aanwezig is om te voorkomen dat er een nest gemist wordt. Mocht er een vers nest worden aangetroffen dienen de kapwerkzaamheden te worden gestaakt totdat het nest permanent is verlaten.

4.6.5 Noodzaak aanvraag ontheffing Flora- en faunawet artikel 75c Broedvogels

Indien uit aanvullend onderzoek blijkt dat op de onderzoekslocatie broedvogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn aanwezig zijn als sperwer en ransuil, treden er door de voorgenomen werkzaamheden mogelijk overtredingen op ten aanzien van de Flora- en faunawet. Ontheffingen op verbodsbepalingen ten aanzien van vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan, kunnen vooraf bij Dienst Regelingen ter goedkeuring worden voorgelegd, middels een ontheffingsaanvraag.

4.6.6 Advies en conclusie

De werkzaamheden zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden, globaal wordt voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus aangehouden. Voor de controle naar vaste rust en/of verblijfplaatsen van ransuil, sperwer en eekhoorn vlak voor de werkzaamheden beginnen, is het van belang dat er weinig tot geen bladerdek aanwezig is. De beste periode om met de werkzaamheden te beginnen zal ongeveer van begin november tot eind februari zijn afhankelijk van de natuurontwikkeling.





uitsnede cultuurhistorische waardenkaart



Rijksmonument: Molen aan de Lange Linden

4.7 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op:

- bebouwde cultuurhistorie (monumenten);
- cultuurhistorische landschappen;
- archeologische waarden.

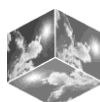
4.7.1 Bebouwde cultuurhistorie (monumenten)

Binnen het plangebied zijn geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten dan wel beeldbepalende panden aanwezig. De molen aan de overzijde van de weg, Lange Linden 30 is wel een rijksmonument. Het betreft een molen uit 1869. In het plangebied evenals in de directe omgeving zijn er verder geen gebouwen aanwezig die als potentiële monumenten en als overige beeldbepalende panden geïnventariseerd zouden kunnen worden.

4.7.2 Cultuurhistorische landschappen

De cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang zijn aangegeven op de provinciale Cultuurhistorische waardenkaart. Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet met deze waarden rekening worden gehouden. Dit geldt in het bijzonder voor de historisch-landschappelijke vlakken met hoge en zeer hoge waarde. In beginsel zijn in deze vlakken alleen ruimtelijke ingrepen toelaatbaar die gericht zijn op de voortzetting of het herstel van de historische functie en die leiden tot behoud of versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

De genoemde vlakken zijn, samen met andere gebieden, opgenomen in de Belverderegebieden binnen de provincie Noord-Brabant. Het betreft hier gebieden met een hoge concentratie van cultuurhistorische waarden. Deze gebieden zijn aangegeven in de “Nota Belvedere” uit 1999. Voor de Belvedere-gebieden is in de nota een actief cultuurhistorisch ruimtelijk beleid geformuleerd, gericht op de instandhouding van de cultuurhistorische identiteit en de daarvoor bepalende cultuurhistorische kwaliteiten.





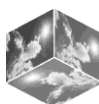
Het plangebied is gelegen aan de rand van het Belvedere-gebied Maasvallei, zodat sprake is van een specifieke cultuurhistorische waarde. Het planvoornemen betreft de voortzetting en versterking van aanwezige functies. Het bieden van mogelijkheden voor geluidarme bedrijvigheid heeft geen negatieve invloed op de voortzetting of het herstel van de historische functies ter plaatse of op het behoud of de versterking van de cultuurhistorische (landschaps)waarden.

4.7.3 Archeologische waarden

De gemeente Cuijk is bijzonder rijk aan archeologische waarden die vaak van nationaal of internationaal belang zijn. De gemeente is het bevoegd gezag met betrekking tot deze archeologische waarden heeft inmiddels een archeologisch beleidsplan vastgesteld. Volgens de cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant heeft het plangebied een archeologisch hoge indicatieve waarde. Bovendien is er een terrein van hoge archeologische waarden binnen het plangebied aanwezig. Het betreft een terrein met vermoedelijk funderingen van een Romeins gebouw. Middels dit bestemmingsplan en een omgevingsvergunningstelsel zal dit terrein beschermd worden.

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk komt de hoge verwachtingswaarde, ter plaatse van het vermoedelijke terrein met funderingen van een Romeinsgebouw, terug. Het planvoornemen voorziet ter plaatste van het archeologisch waardevol terrein mogelijk in ingrepen die het archeologisch bodemarchief kunnen schaden. Bij de sloop van de voormalige stal aan de Lange Linden 33 is archeologisch onderzoek verricht. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Op basis van de bijbehorende rapportage kan geconcludeerd worden dat vooralsnog geen aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk is (plangebied 'Haven Cuijk'). De fundamente van de voormalige stal zijn nog niet verwijderd. Voor het verwijderen daarvan is wel archeologisch onderzoek of begeleiding vereist. Voor het betreffende gebied wordt dan ook een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' opgenomen.

De omliggende gronden hebben geen archeologische verwachting, gedeeltelijk betreft het hier het voormalige kanaal. De gronden zijn hier opgevuld waardoor onderzoek ook hier niet noodzakelijk is. Het gedeelte van het plangebied aan de oever van de Heeswijkse plas is aangeduid met een lage verwachtingswaarde. Ook hier is onderzoek niet noodzakelijk.



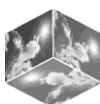
De overige gronden binnen het plangebied zijn aangeduid met verwachtingswaarde 5; 2500 m². Bij ingrepen groter dan 2500 m² en dieper dan 50 cm-mv is hier wel onderzoek noodzakelijk. Deze aanduiding geldt gedeeltelijk ter plaatse van het nieuwe parkeerterrein en gedeeltelijk ter plaatse van het nieuwe bedrijventerrein ten behoeve van geluidarme bedrijven.

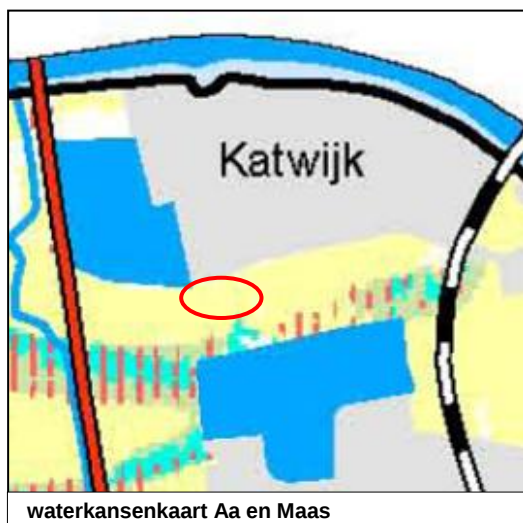
Bij de aanleg van het parkeerterrein worden geen grondwerkzaamheden verwacht die dieper dan 50 cm-mv reiken. Hier zijn dan ook geen archeologische waarden in het geding. Op dit moment is het niet duidelijk of ter plaatse van het nieuwe bedrijventerrein binnen verwachtingswaarde 5, de 2500 m² wordt overschreden. Wanneer blijkt dat deze grens zal worden overschreden, zal archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Onderhavig bestemmingsplan zal overigens voorzien in een omgevingsvergunningstelsel binnen de bedrijfsbestemming waarmee eventuele archeologische waarden beschermd worden.

4.8 Kabels en leidingen

In het noorden van het plangebied is een rioolwaterpersleiding gelegen. Aan weerszijde van deze leiding geldt (vanuit het hart van de leiding beschouwd) een zakelijk rechtstrook van 3,5 meter. De totale breedte van de strook bedraagt daarmee 7 meter. Bij het verder uitwerken van de plannen voor geluidarme bedrijven dient rekening te worden gehouden met de leiding en bijbehorende beperkingen. Verder zijn er geen kabels en leidingen in het plangebied gelegen.

Binnen het plangebied is een gebouw gesitueerd dat is bestemd voor nutsvoorzieningen. De nutsvoorziening betreft een transformatorhuisje. De afstand van deze nutsvoorziening tot een woonfunctie die aangehouden dient te worden is 30 meter. Aangezien er geen nieuwe woningen worden gerealiseerd vormt dit verder geen belemmering voor het planvoornemen.





5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders. Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. De reactie van het waterschap is in dit plan verwerkt.

Op de waterkansenkaart 2005 van het Waterschap is de locatie van de beoogde geluidarme bedrijven gelegen in een gebied waar weinig maatregelen nodig zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. Het overige gedeelte van het plangebied blijft onbebouwd en heeft geen gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse.

5.2 Waterhuishouding

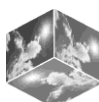
5.2.1 Oppervlaktewater

In de directe omgeving van het plangebied is de Heeswijkse plas gelegen. Dit betreft een zandwinningsplas. De zandwinning is hier enkele jaren geleden afgerond c.q. beëindigd.

5.2.2 Riolering

Het industrieterrein Haven Cuijk was oorspronkelijk voorzien van een zogenoemd gemengd rioolstelsel. Als gevolg van strengere milieueisen is dit stelsel vervangen door een verbeterd gescheiden stelsel. De beoogde nieuwe geluidarme bedrijven zullen hierop worden aangesloten. De capaciteit van het huidige stelsel is voldoende.

Het hemelwater dat dient te worden geïnfiltreerd als gevolg van het extra verhard oppervlak van het strandpaviljoen (180 m²) zal worden afgekoppeld. Het is namelijk niet wenselijk dat het hemelwater afkomstig van het dakoppervlak van het strandpaviljoen direct op



de riolering wordt geloosd. Aangezien het paviljoen op het strand komt te staan is infiltratie van het hemelwater niet mogelijk. In overleg met Rijkswaterstaat is besloten om het schone hemelwater direct op de Heeswijkse Plas af te voeren. Hierbij is het van belang dat er geen uitlogende materialen worden gebruikt voor het dak. Verder dient er een melding in het kader van de Waterwet te worden ingediend voor deze lozing.

5.2.3 Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

Bij alle nieuwe bouwplannen dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Indien mogelijk wordt alleen het vuile water aan de riolering aangeboden. Het schone hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Binnen het plangebied wordt het rioolstelsel volgens dit principe uitgevoerd. Vuil water wordt aangesloten op het bestaande rioolstelsel. Schoon hemelwater wordt afgevoerd naar de Heeswijkse plas (strandpaviljoen) of via het gescheiden rioolstelsel afvoert (geluidarme bedrijven).

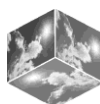
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen binnen het plangebied geen uitlogbare of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

5.2.4 Afwegingsstappen: “hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer”

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB1) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden. Voor het planvoornemen geldt dat het schone hemelwater grotendeels zal afgevoerd naar de Heeswijkse plas. Rijkswaterstaat is hiermee akkoord. Infiltratie is hier niet gewenst vanwege de ligging van het strandpaviljoen op het strand van de Heeswijkse Plas. Omdat de Heeswijkse Plas in open verbinding staat met de Maas is Rijkswaterstaat bevoegd met betrekking tot afvoer van hemelwater op de plas.

5.2.5 Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk dient te blijven aan de oorspronkelijke situatie. De ontwikkeling van de nog aan te leggen parkeerplaatsen zal hemelwaterneutraal plaatsvinden. De afwatering van deze parkeerplaatsen zal derhalve niet via de riolering plaatsvinden. Voor de lozing van het hemelwater afkomstig van het strandpaviljoen dient een melding in het kader van de Waterwet te worden ingediend.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

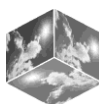
Naast het SVBP2008 is ook het 'Handboek digitale bestemmingsplannen gemeente Land van Cuijk' (hierna handboek) bindend. Het gaat hierbij in eerste instantie om afspraken over de lay-out en technische aspecten van de bestemmingsplannen. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is het handboek ook toegepast.

6.2.2 Planonderdelen

Het bestemmingsplan 'Cuijk Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse Plas' bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Bij de regels is voorts een bijlage gevoegd (bedrijvenlijst).

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een topografische ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan 'Cuijk Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse Plas' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten



inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2.3 Inleidende regels

In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze zijn begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de “wijze van meten” uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de “wijze van meten” worden in de SVBP2008 voorschriften gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.2.4 Bestemmingsregels

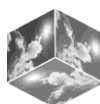
Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid
10. Specifieke procedureregels

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

6.2.5 Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden “met daaraan ondergeschikt”. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.



6.2.6 *Bouwregels*

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

6.2.7 *Nadere eisen*

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een omgevingsvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de omgevingsvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

6.2.8 *Afwijken van de bouwregels*

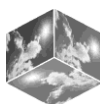
Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze omgevingsvergunningen zijn niet bedoeld voor afwijkingen van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke omgevingsvergunning wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale afwijking die met de omgevingsvergunning kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.2.9 *Specifieke gebruiksregels*

Op grond van het bestemmingsplan het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

6.2.10 *Afwijken van de gebruiksregels*

Door middel van een afwijking van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van grondgebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel een omgevingsvergunning kan worden verleend ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via een omgevingsvergunning geen “nieuwe” functies kunnen worden toegestaan. De omgevingsvergunning dient te



zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

6.2.11 Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

6.3 Bestemmingen

Hierna worden de binnen het plangebied gelegen bestemmingen afzonderlijk besproken.

6.3.1 Bestemming Bedrijf

Het beleid

Ook voor bedrijven is een gemeentelijke visie over het te voeren beleid aanwezig en wel het volgende:

1. Hier wordt nieuwvestiging van categorie 1 en 2 bedrijven toegestaan. Een categorie 3.1 bedrijf is hier alleen via een omgevingsvergunning toegestaan. Bedrijven met een categorie hoger dan 3.1 zijn niet toegestaan. Gezien het betreffende overgangsgedebiet naar een woongebied, is nieuwvestiging van deze categorie bedrijven door de te verwachten bezwaren van milieutechnische aard ongewenst. Een hogere categorie bedrijven is ook niet gewenst in verband met het gezoneerde industrieterrein (geluidsruimte).
2. de verkoop van motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Het bouwvlak

Binnen de bestemming Bedrijf is alleen een bouwvlak opgenomen. Hierbinnen mogen de gebouwen opgericht worden.

6.3.2 Bestemming Groen

Het beleid

Groen maakt onderdeel uit van de openbare ruimte en is als onderdeel hiervan op de verbeelding voorzien van een afzonderlijke bestemming. Het beleid in deze is:

1. het landschapspark ter plaatse van het plangebied is een belangrijk beleidsuitgangspunt voor de gemeente Cuijk. De ontwikkeling en uitbreiding van dit landschapspark is van zo een essentieel belang dat doorwerking in het bestemmingsplan vereist is, wil de gewenste kwaliteit gegarandeerd worden en blijven.



6.3.3 Bestemming Recreatie - Dagrecreatie

Het beleid

In Cuijk zijn een aantal dagrecreatieve voorzieningen gelegen. Het betreft voornamelijk watergerelateerde recreatieve voorzieningen. Deze mogelijkheden zijn ontstaan door de zandwinning binnen de gemeente. Binnen het plangebied bestaat de recreatieve voorziening uit het strandbad aan de noordoever van de Heeswijkse plas. Het beleid binnen de bestemming Recreatie – Dagrecreatie is erop gericht om:

1. de voorzieningen zoveel mogelijk in de huidige situatie te handhaven en te ontwikkelen zodat de toeristisch-recreatieve functie ten behoeve van de kernen binnen de gemeente Cuijk gewaarborgd blijft.
2. het mogelijk wordt om ondergeschikte functies zoals een horecavoorziening, te realiseren.
3. het mogelijk wordt om ondergeschikte functies zoals parkeervoorzieningen, te realiseren.

Het bouwvlak

Voor de bestemming Recreatie – Dagrecreatie is één bouwvlak opgenomen, zodat het mogelijk wordt om de nieuwe horecavoorziening te realiseren.

6.3.4 Waarde - archeologie

Om de archeologische waarden te beschermen is een dubbelbestemming over andere bestemmingen gelegd daar waar de archeologische verwachtingswaarden middelhoog of hoog zijn. Als een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of uitbreiding van 250 m² of meer wordt aangevraagd, dan zal een archeologisch onderzoek dienen te worden uitgevoerd. Naar aanleiding van dat onderzoek kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

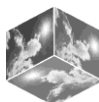
Op de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zijn verschillende werkzaamheden gebonden aan een omgevingsvergunning. Dat wil zeggen dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend, voordat deze werkzaamheden mogen worden uitgevoerd.

Middels een wijzigingsprocedure kunnen Burgemeester en Wethouders de dubbelbestemming verwijderen van bepaalde gronden, indien deze dubbelbestemming vanuit archeologisch oogpunt niet meer nodig is.

6.4 Algemene regels

6.4.1 Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.



6.4.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.

6.4.3 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om een omgevingsvergunning te verlenen van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

6.4.4 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

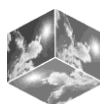
6.5 Overgangs- en slotregels

6.5.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

6.5.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.



7 Haalbaarheid

7.1 Economische haalbaarheid

Het nieuwe horecagebouw zal voor rekening van de horecaondernemer komen. Hiervoor zal een overeenkomst worden afgesloten.

Ook voor de ontwikkeling van de geluidarme bedrijven zal een overeenkomst worden afgesloten tussen de ontwikkelaar en de gemeente Cuijk. De kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar.

De kosten voor het verder inrichten van het recreatiegebied en het 'landschapspark' komen voor rekening van de gemeente Cuijk.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende gegarandeerd is. Aannemelijk is dan ook dat aan het planvoornemen geen extra kosten voor de gemeente Cuijk verbonden zijn.

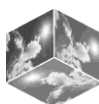
7.2 Maatschappelijk haalbaarheid

Dit bestemmingsplan komt voort uit het voornemen van de gemeente Cuijk om het overgangsgebied verder te ontwikkelen. Het plangebied krijgt een kwaliteitsimpuls doordat de verschillende functies een duidelijke begrenzing krijgen, de functies ingepast worden in de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving en industrieterrein Haven Cuijk aan het zicht wordt onttrokken.

Gezien deze kwaliteitsimpuls mag er vanuit gegaan worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. Dit bestemmingsplan betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor) ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

8.2 Watertoets

In het kader van de watertoets is het bestemmingsplan ingediend bij het watertoetsloket van Aa en Maas in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De reactie van het waterschap is opgenomen in het 'Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg' dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

8.3 Het vooroverleg met diensten van rijk en provincie

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. In dit kader is het bestemmingsplan toegezonden aan:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
2. VROM Inspectie (ministerie I&M).

De reacties van deze instanties zijn opgenomen in het 'Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg' dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

8.4 Inspraak

Het voorontwerp-bestemmingsplan 'Cuijk Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse Plas' heeft op grond van de "Inspraakverordening Cuijk 2005" met ingang van 30 maart 2011 gedurende zes weken ter omzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er buiten de reacties van de instanties 4 inspraakreacties ontvangen.



De reacties en het standpunt van de gemeente zijn opgenomen in het 'Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg' dat als bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen.

8.5 Zienswijzen

Overeenkomstig artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is het ontwerp-bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen, noordoever Heeswijkse plas' met ingang van 24 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegd tot en met 4 december 2012.

Tijdens de inzage termijn is 1 zienswijze ingediend. In bijlage 3 bij deze toelichting is de Nota van zienswijzen opgenomen. Daarin wordt de inhoud van de zienswijze beknopt weergegeven en worden de gevolgen voor het bestemmingsplan inzichtelijk gemaakt. De naar voren gebrachte zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond. De zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot wijziging van de bestemmingsplanregeling.

Verder is in de Nota van zienswijzen ook aangegeven welke ambtshalve wijzigingen zijn doorgevoerd.

D.d. 18 maart 2013 is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld door de raad van de gemeente Cuijk.



Bijlage 1: Integraal Inventariserend Veldonderzoek archeologie





Bijlage 2: Eindverslag inspraakprocedure en wettelijk vooroverleg





Bijlage 3: Nota van zienswijzen



