Ruimtelijke onderbouwing

CUIJK, HEESWIJKSE KAMPEN, POTBEKER

13 januari 2020

BUREAUVERKUYLEN

Ruimtelijke onderbouwing

CUIJK, HEESWIJKSE KAMPEN, POTBEKER

documentstatus	definitief
documentversie	1
IMRO-code	NL.IMRO.1684.08OVheeswpotbeker
IMRO-publicatieversie	VA01
datum	13 januari 2020
projectnummer	05217088A
auteur	H. van Griensven
contact	073 - 623 1313
	www.bureauverkuylen.nl

BUREAUVERKUYLEN

INHOUDSOPGAVE

Ruimtelijke onderbouwing		**5**
Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding en doel	7
1.2	Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 2	**Gebiedsanalyse**	**11**
2.1	Bebouwing en functies	11
2.2	Ontsluiting	11
2.3	Beplanting	12
Hoofdstuk 3	**Plan**	**13**
3.1	Inrichtingsschets	13
Hoofdstuk 4	**Beleid**	**17**
4.1	Ladder duurzame verstedelijking	17
4.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	18
4.3	Woningbouwbeleid	20
Hoofdstuk 5	**Uitvoeringsaspecten**	**21**
5.1	Milieu	21
5.2	Waarden	27
5.3	Waterparagraaf	29
Hoofdstuk 6	**Economische uitvoerbaarheid**	**31**
6.1	De ontwikkeling	31
6.2	Kostenverhaal	31
6.3	Gemeentelijke grondexploitatie	31
6.4	Planschade	32
Hoofdstuk 7	**Procedure**	**33**
Hoofdstuk 8	**Motivering**	**35**
Bijlagen bij de toelichting		**37**
Bijlage 1	**Verkennend bodemonderzoek**	**37**
Bijlage 2	**Flora en fauna onderzoek**	**37**
Bijlage 3	**Aerius-berekening aanleg en gebruiksfase**	**37**

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

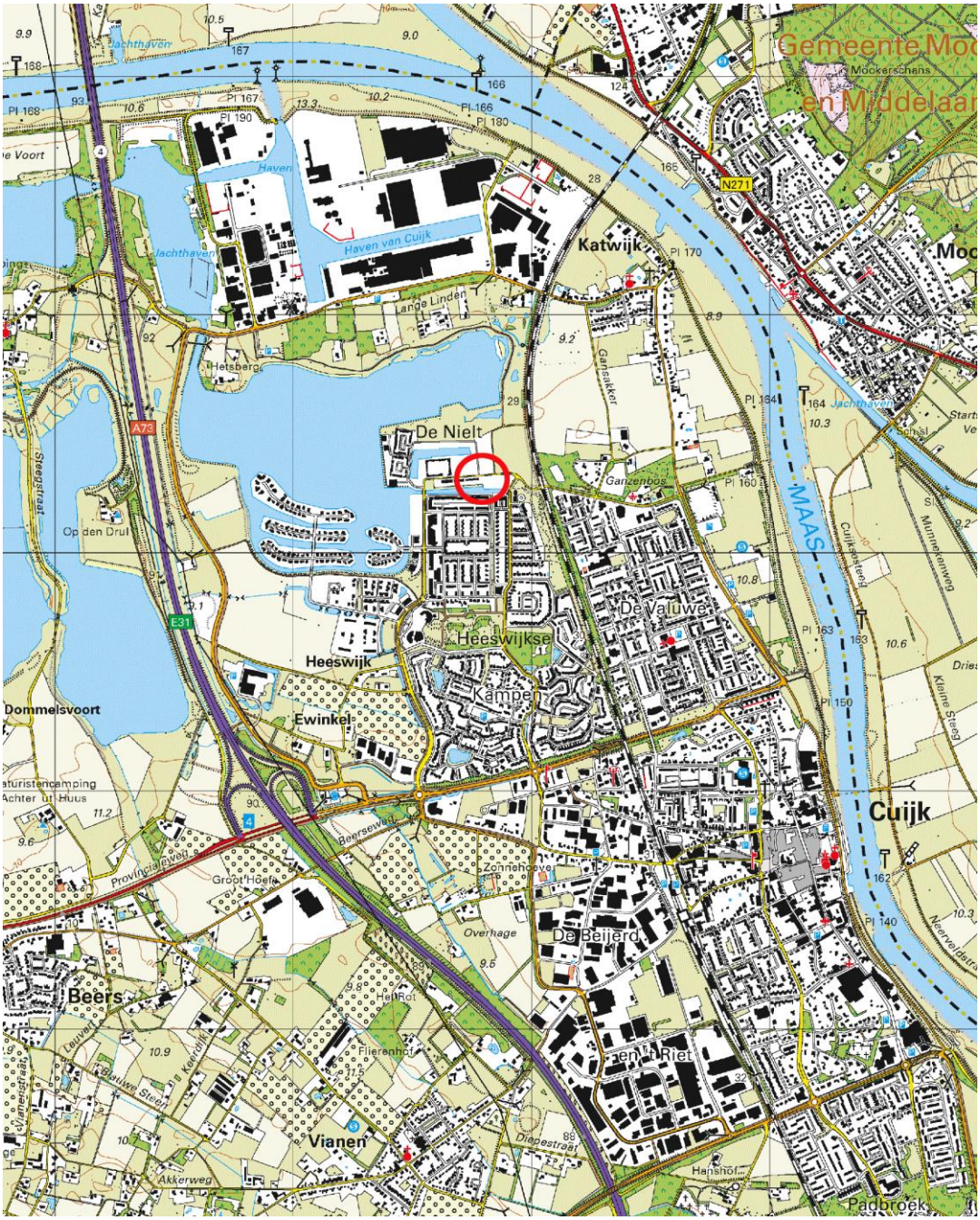
1.1 Aanleiding en doel

De gewijzigde woningbouwvraag is de aanleiding om in plaats van appartementen 11 grondgebonden woningen te gaan realiseren aan de Potbeker te Cuijk. Het initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014”, omdat het bouwplan niet past binnen het geprojecteerde bouwvlak en omdat het grondgebonden woningen bevat in plaats van gestapelde bebouwing. De gemeente Cuijk heeft aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief middels een omgevingsvergunning.

Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de bouw van 11 grondgebonden woningen op deze locatie. In deze ruimtelijke onderbouwing zijn een ruimtelijke, planologische, (milieu)technische en economische afweging opgenomen.

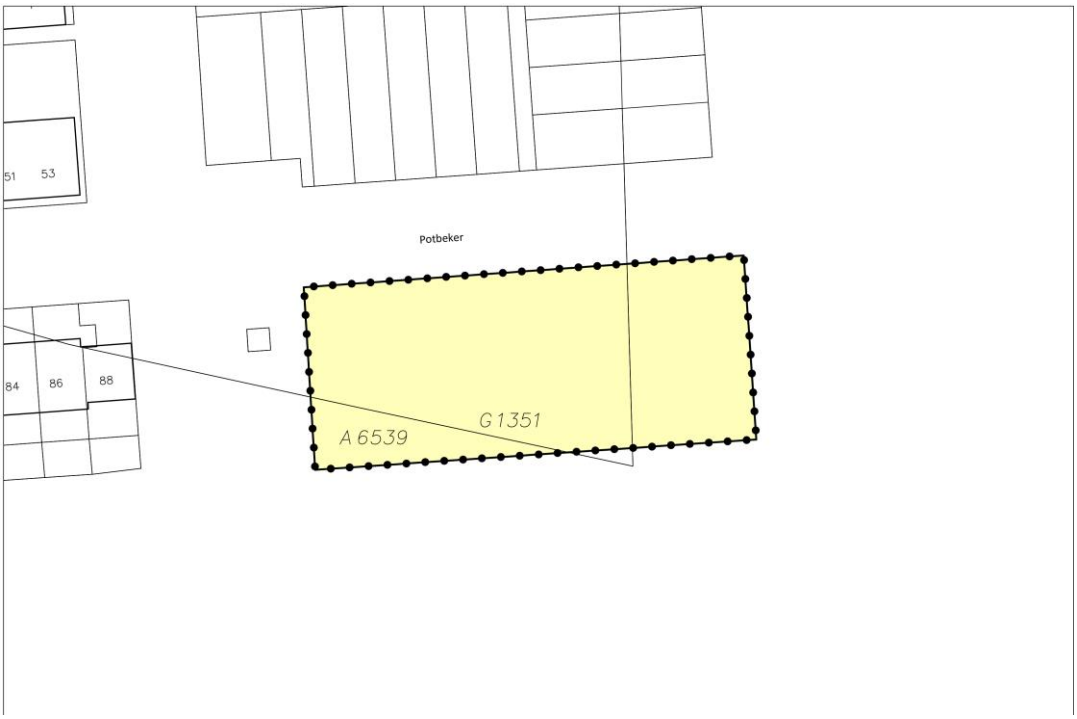
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

De volgende afbeelding geeft de topografische situatie weer. Het plangebied ligt in het noorden van Cuijk in de woonwijk in aanbouw Heeswijkse Kampen. De locatie ligt aan een watergang.



TOPOGRAFISCHE SITUATIE

Onderstaande afbeelding geeft de bouwlocatie/planlocatie weer.



KADASTRALE SITUATIE

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Cuijk, sectie A en G, nummers 1351 en 6539. De oppervlakte van het projectgebied bedraagt circa 1.425 m². De gronden zijn momenteel in eigendom van de gemeente en worden particulier eigendom.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014" op 16 juni 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende verbeelding. De ligging van het plangebied is aangegeven.

UITSNEDE VERBEELDING VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het gehele plangebied heeft de bestemming 'Woongebied - De Nielt', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van woongebied - I'. Binnen dit aanduidingsgebied mogen, onder voorwaarden, alleen gestapelde meergezinswoningen worden gebouwd. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' van toepassing.

Conclusie

De gewenste grondgebonden woningen staan buiten de gebiedsaanduiding en bevatten geen gestapelde meergezinswoningen. Hierdoor past het plan niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Onderstaande foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer.

DIRECTE OMGEVING (PLANGEBIED EN WONINGEN TEN WESTEN VAN PLANGEBIED)

2.1 Bebouwing en functies

Het plangebied is momenteel nog onbebouwd (uitgezonderd het transformatorhuisje) en bestaat uit een grasland. Ten westen en zuiden van het plangebied zijn reeds rijwoningen en appartementen gerealiseerd. Ten noorden van het plangebied is de geplande bebouwing in ontwikkeling.

2.2 Ontsluiting

De ontsluiting van het plangebied is reeds aanwezig. Het plangebied wordt vanaf de Beersebaan via de Lavendel en de wijk 'Heeswijkse Kampen' voor gemotoriseerd verkeer ontsloten. Voor langzaamverkeer is er ook een ontsluiting via de Potbeker en Galberg in oostelijke richting en Potbeker en Heggerank in zuidelijke richting.

2.3 Beplanting

Binnen het plangebied is grasland aanwezig (zie voorgaande foto's).

WONINGEN TEN WESTEN VAN PLANGEBIED MET BEELD VAN GRONDWAL/BOMENRIJ TUSSEN WONINGEN EN WATER

Achter de aangrenzende gerealiseerde rijwoningen is aansluitend aan de watergang ten zuiden van het plangebied een grondwal met daarop twee rijen bomen aangelegd/aangeplant. Tussen de woningen en de grondwal is een groene zone aanwezig. De grondwal loopt ter hoogte van het transformatorhuisje af naar maaiveldniveau.

WONINGEN AAN OVERZIJDE WATER

HOOFDSTUK 3 PLAN

3.1 Inrichtingsschets

De invulling van het plangebied is uitgewerkt in de inrichtingsschets, zoals weergegeven op onderstaande afbeelding.

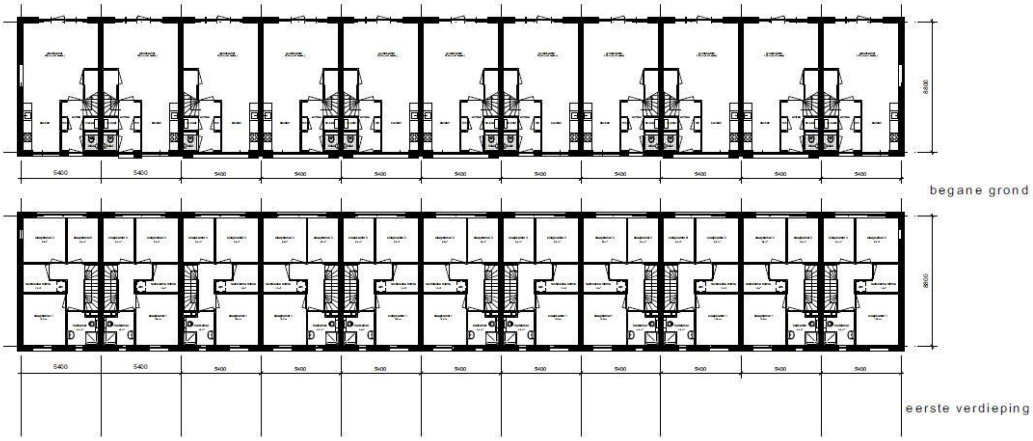
SITUATIETEKENING

3.1.1 Bebouwing en functies

Het initiatief bestaat uit 11 grondgebonden rijwoningen. De woningen sluiten met de voorgevel aan op de reeds gerealiseerde woningen aan de Potbeker ten westen van het plangebied. De woningen hebben een tuin gericht op het zuiden. In het voorliggende initiatief zijn 11 woningen met 2 lagen opgenomen.

AANZICHT VOORGEVEL EN WESTELIJKE ZIJGEVEL

AANZICHT ACHTERGEVEL EN OOSTELIJKE ZIJGEVEL



PLATTEGRONDEN BEGANE GROND EN EERSTE VERDIEPING

Aansluitend aan de tuinen en ten oosten van de woningen is een grondwal aangelegd die aansluit op de bestaande grondwal langs de watergang. Hiermee wordt de groene zone langs de watergang voortgezet. Ten westen van de woningen wordt een parkeerterrein aangelegd ten behoeve van deze 11 woningen.

3.1.2 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

De woningen zijn direct ontsloten op de Potbeker. Ook het parkeerterrein direct ten westen van de woningen is direct op de Potbeker ontsloten. Verkeerskundig is te verwachten dat de realisatie van 11 grondgebonden woningen geen problemen gevormd worden.

Verkeersgeneratie

De realisatie van 11 grondgebonden woningen heeft, ten opzichte van de realisatie van de eerder voorziene 27 appartementen, invloed op de verkeersgeneratie. De digitale publicatie "ASVV" (CROW) bevat kencijfers voor de verkeersgeneratie van diverse functies. De gemeente Cuijk wordt aangeduid als matig stedelijk gebied, waarin de locatie van het plangebied binnen de gemeente Cuijk tot de rest van de bebouwde kom behoort.

<u>Bestaande situatie</u>

Binnen het plangebied bestaat in de bestaande situatie de verkeersaantrekkende werking uit één onderdeel: de 27 appartementen (koop, etage, midden). In de tabel hieronder is de berekening van de verkeersgeneratie per etmaal uiteengezet voor dit onderdeel.

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Appartement	5,2 - 6,0 per woning	27 woningen	140,4 - 162,0
Totaal			**140,4 - 162,0**

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de huidige situatie, in een worst-case scenario, zorgt voor 162 verkeersbewegingen per etmaal. In de onderstaande tabel is de berekening van de verkeersaantrekkende werking uiteengezet.

Nieuwe situatie

Binnen het projectgebied bestaat in de nieuwe situatie het aantal verkeersbewegingen uit één onderdeel: de 11 grondgebonden woningen (koop, tussen/hoek).

Onderdeel	Verkeersgeneratie	Aantal	Totaal
Woningen	6,7 - 7,5 per woning	11 woningen	73,7 - 82,5
Totaal			**73,7 - 82,5**

Op basis bovenstaande tabel kan worden gesteld dat de nieuwe woningen, in een worst-case scenario, zorgen voor 83 verkeersbewegingen per etmaal.

Conclusie

De verkeersaantrekkende werking van het initiatief bedraagt, in een worst-case scenario, -79 verkeersbewegingen per etmaal en is hiermee lager dan eerder voorzien. Dit betekent dat de verkeersafwikkeling van onderhavig planvoornemen zonder meer via de Potbeker en de omliggende wegen kan plaatsvinden. Er ontstaat dus geen extra verkeershinder voor de omgeving.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen is noodzakelijk voor goed functioneren van het initiatief en voorkomt overlast voor de omgeving. Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in de 'Parkeernota Cuijk 2016 - 2023' en bevat de hoofdlijnen van het beleid. Dit document wordt gebruikt bij het opstellen van de parkeerbalans.

Onderhavig initiatief ligt binnen de Heeswijkse Kampen en is aangewezen als 'Rest bebouwde kom'. De woningen vallen, om de parkeerbehoefte te bepalen, onder 'rijwoningen'. Voor deze categorie geldt dat per woning twee parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden. Dit betekent dat er voor deze ontwikkeling minimaal 22 parkeerplaatsen aangelegd dienen te worden.

In het plan is vóór elke woning in de voortuin een parkeerplaats voorzien en op het parkeerterrein ten westen van de woningen worden daarnaast ook nog eens 15 parkeerplaatsen aangelegd. In totaal worden daarmee 26 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het plangebied biedt daarmee voldoende ruimte om aan de gestelde parkeernormen te voldoen.

HOOFDSTUK 4 BELEID

Volgens het vigerende bestemmingsplan "Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014" is ter plaatse van het plangebied woningbouw mogelijk. In het kader van dit vigerende bestemmingsplan is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt voor de toevoeging van woningen op deze locatie. Omdat er een wijziging in type woningen (gestapeld naar grondgebonden huur) plaatsvindt en het nieuwe plan om een ander bouwvlak vraagt, is een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan noodzakelijk. In deze omgevingsvergunning zal een afweging moeten worden gemaakt voor wat betreft het woningbouwprogramma en is ook de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang. Daarnaast is tussentijds de Verordening ruimte vervangen door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hieronder wordt aan beide beleidsstukken getoetst.

4.1 Ladder duurzame verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (versie 1 juli 2017). Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte, en moet - in geval van de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt - een motivering worden opgenomen waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Projecten die minder dan twaalf woningen bevatten (plan bestaat uit 11 grondgebonden rijwoningen) worden op basis van jurisprudentie niet als stedelijke ontwikkeling gezien. Het plan ligt daarnaast binnen het bestaand stedelijk gebied van Cuijk en het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen 2014. In het vigerende bestemmingsplan is reeds aangetoond dat er wordt voorzien in een concrete behoefte.

Het nieuwe bouw- en verkavelingsplan van 11 woningen vervangt de planologische mogelijkheden voor het positief bestemde appartementengebouw. Binnen het totale plan Heeswijkse Kampen neemt het aantal mogelijke woningen derhalve af.

Conclusie
Het initiatief voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

4.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim Omgevingsverordening bevat de provinciale regels en randvoorwaarden met een bindende werking over de fysieke leefomgeving. Deze vloeien voort uit de in de Omgevingsvisie genoemde doelen. De Interim Omgevingsverordening is opgesteld naar de gedachtegang van de nieuwe Omgevingswet die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking zal treden.

De Interim omgevingsverordening (IOV) heeft een opbouw naar de verschillende doelgroepen. Voor onderhavig plan zijn in beginsel uitsluitend de in hoofdstuk 3 opgenomen "Instructieregels aan gemeenten" aan de orde. De afdelingen in dat hoofdstuk zijn als volgt te onderscheiden (waarbij de volgorde is omgekeerd ten behoeve van vergroting van de toepasbaarheid):

- afdelingen 3.5 tot en met 3.7: de toedeling van functies;
- afdelingen 3.2 tot en met 3.4: de bescherming van gebiedskenmerken;
- afdeling 3.1: de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies.

4.2.1 De toedeling van functies

Het plangebied is onderdeel van het stedelijke gebied. In beginsel zijn daar conform artikel 3.42 IOV woningen toegestaan, mits voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden. Hieronder is dit artikel overgenomen en wordt aan de voorwaarden getoetst.

"Artikel 3.42 - duurzame stedelijke ontwikkeling
Lid 1
Een ontwikkeling die voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

a. *de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;*
   Onderhavig planvoornemen heeft een geringe omvang, waardoor het niet is opgenomen binnen de regionale afspraken.
b. *het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.*
   Onderhavig planvoornemen zorgt voor een woningbouwontwikkeling op een geschikte locatie binnen de kern Cuijk. Deze ontwikkeling moet minstens aan de in het Bouwbesluit en het gemeentelijke duurzaamheidsbeleid opgenomen energieprestatie-eisen voldoen. Daarnaast wordt deze woonlocatie gerealiseerd als stedelijke inbreiding, waardoor binnen het concentratiegebied van de gemeente Cuijk de stedelijke opgaven worden verwezenlijkt. Dit sluit aan bij de omgeving.

Lid 2

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

a. *bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;*
   Onderhavig planvoornemen voldoet aan alle uitvoeringsaspecten. Deze worden nader toegelicht in hoofdstuk 5.
b. *bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;*
   Onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van elf grondgebonden woningen, waarbij een logische afronding van de straat ontstaat. Hiermee draagt dit planvoornemen bij aan een zorgvuldig ruimtegebruik.
c. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;*
   Onderhavig planvoornemen biedt met de realisatie van elf grondgebonden woningen mogelijkheden voor duurzaam gebruik van de bebouwing. Dit wordt verder uitgewerkt in het bouwplan behorende bij dit planvoornemen.
d. *houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;*
   Onderhavig planvoornemen voldoet aan de in hoofdstuk 5 benoemde eisen voor de opvang en afvoer van hemelwater. Hiermee wordt voldaan aan dit sublid.
e. *geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;*
   Onderhavig planvoornemen zorgt niet voor een verandering/aanpassing met betrekking tot duurzame mobiliteit. Dit sublid is niet van toepassing.
f. *draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.*
   Onderhavig planvoornemen draagt met de realisatie van elf grondgebonden woningen bij aan de continuïteit van Cuijk als woon-/verblijfslocatie. Daarnaast wordt de gemeentelijke economie gestimuleerd doordat de bewoners van deze locatie normaliter uitgaven binnen de gemeentegrens doen.

4.2.2 De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied geldt het gebiedskenmerk 'Stalderingsgebied'. Het artikel 3.52 IOV stelt regels aangaande de ontwikkeling van veehouderijen. Onderhavig plan omvat geen veehouderijen. Er hoeft derhalve geen nadere toetsing plaats te vinden.

4.2.3 De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

Er is sprake van een zorgvuldig ruimtegebruik, omdat de elf grondgebonden woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijke gebied van Cuijk. Hiermee ontstaat een logische afronding van de straat.
De situering van de woningen sluit aan bij de verkavelingsstructuur in directe omgeving. Er wordt zowel aansluiting gezocht bij de omliggende percelen en woningen qua afmeting en situering van de bebouwing.
Het planvoornemen leidt tot de toevoeging van elf grondgebonden woningen binnen de kern Cuijk, waarbij de woningen aansluiten bij de doelstellingen geformuleerd in de woonvisie (paragraaf 4.3). Er is daarmee tevens een waardecreatie in het algemeen belang.

4.3 Woningbouwbeleid

De gemeente Cuijk heeft ingestemd met de wijziging van het woningaanbod binnen het plangebied. Het woningbouwprogramma is dynamisch. Zo ook de uitvoering van concrete plannen en projecten. De woningbouwmarkt heeft zich afgelopen jaren, sinds vaststelling van het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen uit 2014, verder ontwikkeld. Er is momenteel een meer concrete vraag naar grondgebonden huurwoningen waarin voorliggende omgevingsvergunning voorziet.

Het voorliggende plan past binnen het actuele woningbouwprogramma voor de gemeente Cuijk.

HOOFDSTUK 5 UITVOERINGSASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een omgevingsvergunning verplicht inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. De reikwijdte van deze vergunning is echter beperkt en heeft slechts beperkte gevolgen voor de fysieke en functionele aspecten van de ruimtelijke structuur van het bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse kampen 2014'.

In onderstaande paragrafen wordt kort de milieuhygiënische en planologische gevolgen van de verandering van een appartementencomplex naar grondgebonden woningen verantwoord. In verband met de beperkte houdbaarheid van een bodemonderzoek en Flora en fauna onderzoek zijn deze onderzoeken opnieuw uitgevoerd.

Achtereenvolgens komen aan de orde:
1. milieu;
2. waarden;
3. waterhuishouding.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse

Om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Lankelma een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennend bodemonderzoek Potbeker-De Nielt te Cuijk". Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek.

Lankelma concludeert dat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 3,25 m-mv overwegend uit matig fijn tot grof, siltig zand bestaat. Plaatselijk is de bovengrond humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. In alle grondmengmonsters zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.
In het grondwater zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.
De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten worden aanvaard. In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707 en NEN5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, het menggranulaat en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. Er zijn volgens Lankelma vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

5.1.1.3 Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.2 Bedrijven en milieuzonering

5.1.2.1 Inleiding
Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreden moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) en of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.
In de handreiking wordt onderscheid gemaakt tussen twee omgevingstypen: een rustige woonwijk en gemengd gebied. In een gemengd gebied mag een kleinere richtafstand dan in een rustige woonwijk worden aangehouden. De richtafstanden mogen dan met één 'afstandstap' worden teruggebracht.

5.1.2.2 Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van voorliggend plangebied is een rustige woonwijk. In de omgeving is geen functiemenging en er is weinig verstorend verkeer.

Invloed plan op de omgeving

Het plan betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Er liggen geen bedrijven in de omgeving van het plangebied.

5.1.2.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het plan.

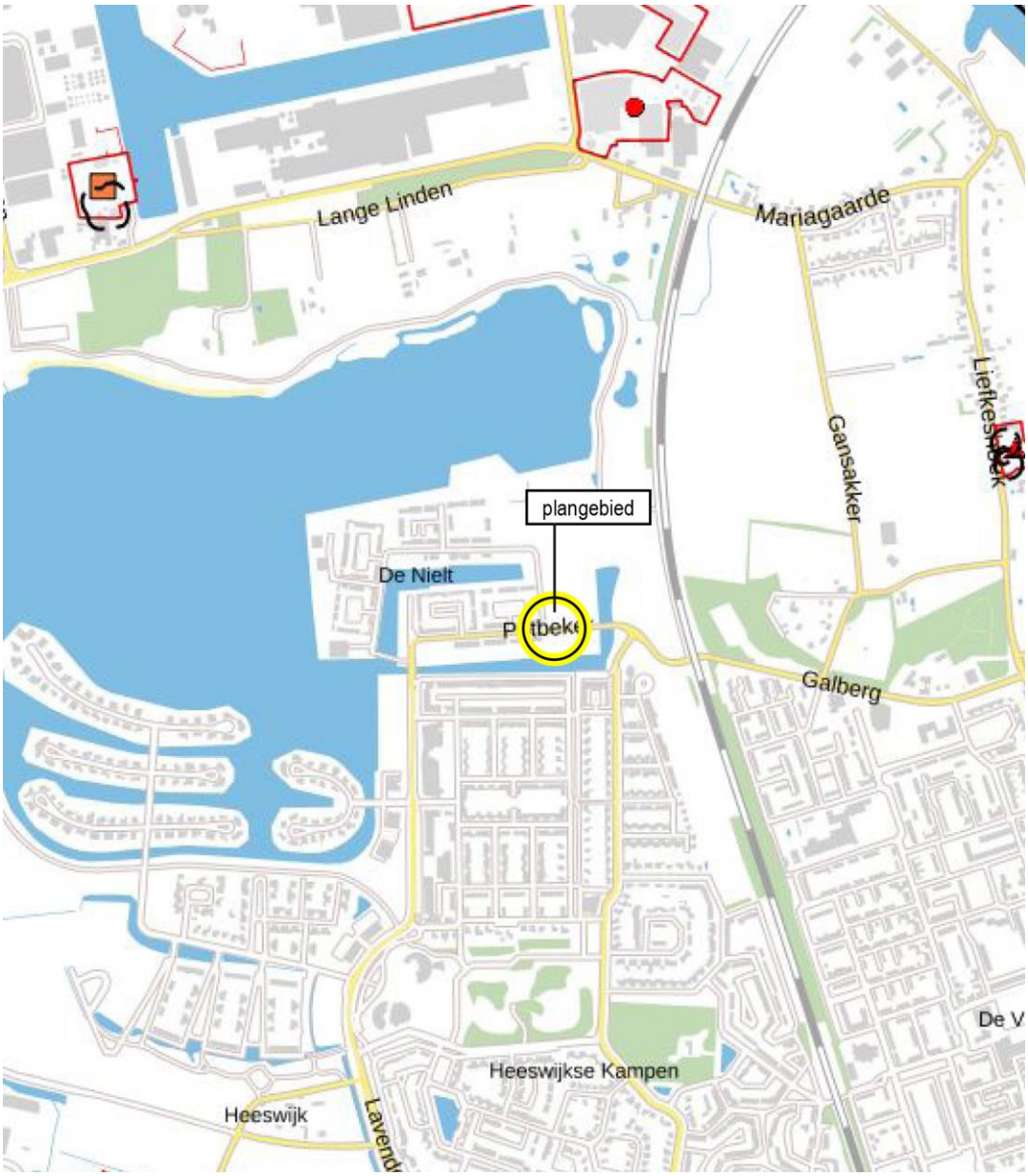
5.1.3 Externe veiligheid

5.1.3.1 Inleiding

Bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies is het aspect externe veiligheid van belang. Dit heeft betrekking op inrichtingen, buisleidingen en transportroutes waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, met fatale gevolgen voor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit.

5.1.3.2 Analyse

Het plan behelst een aanpassingen van een appartementengebouw naar 11 grondgebonden woningen. Er worden niet meer, maar minder kwetsbare objecten binnen het plangebied gerealiseerd. Er is dus geen toename van het aantal personen die gevaar lopen. Daarnaast is op de Risicokaart te zien dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.



UITSNEDE RISICOKAART

5.1.3.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.4 Geluid

5.1.4.1 Inleiding

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op (de gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.4.2 Analyse

Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten.

Verkeerslawaai

Het plangebied ligt niet binnen de onderzoekszones van wegen.
Het plangebied ligt op ca. 150 meter van de spoorlijn Nijmegen -Venlo. In het kader van het moederplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit bleek dat woningbouw op deze locatie haalbaar was. Ten zuiden van het plangebied zijn reeds woningen gerealiseerd op korte afstand tot de spoorlijn.
Er kan een goed-woon en leefklimaat worden gerealiseerd.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.4.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.1.5 Luchtkwaliteit

5.1.5.1 Inleiding

Om personen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. Bij de beoordeling van het aspect luchtkwaliteit moet enerzijds aangetoond worden dat een ruimtelijke ontwikkeling niet leidt tot een (significante) overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen en anderzijds dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.5.2 Analyse

Effecten plan op luchtkwaliteit

In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" zijn categorieën van gevallen genoemd die niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Zo is een project met maximaal 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg één van de genoemde gevallen.

Onderhavig plan omvat 11 woningen en betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Goed woon- en leefklimaat

Op deze locatie is al woningbouw mogelijk. De grote afstand tot rijksweg A73, de deels verhoogde ligging van de rijksweg en het open karakter van het omliggende gebied maakt dat de luchtkwaliteit geen belemmering is

5.1.5.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse

In tegenstelling tot in het vigerend bestemmingsplan ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' niet over de planlocatie. Voor het realiseren van de woningen gelden dan ook geen beperkingen of onderzoeksverplichtingen.

5.2.1.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.2.2 Natuurwaarden

5.2.2.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van natuurwaarden geldt de Wet natuurbescherming. De daarin opgenomen bescherming omvat de onderdelen:

- gebiedsbescherming;
- soortenbescherming;
- bescherming van houtopstanden.

5.2.2.2 Analyse

Om de natuurwaarden inzichtelijk te maken heeft Faunaconsult een Quickscan natuurwetgeving uitgevoerd: rapport "Quickscan natuurwetgeving Postbeker/De Nielt in Cuijk". Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 2 Flora en fauna onderzoek.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000 en de ecologische hoofdstructuur.

Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg' is het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied op circa 3,4 kilometer ten oosten van het plangebied (zie figuur 5 in rapportage). Natura 2000-gebied 'Oeffelter Meent' ligt op circa 5,6 kilometer ten zuidoosten van het plangebied (zie figuur 6). Natura 2000-gebied 'De Bruuk' ligt op circa 6,2 kilometer afstand van het plangebied (zie figuur 7 in rapportage). Overige Natura 2000-gebieden (ook de Duitse Natura 2000-gebieden meegenomen) liggen op meer dan 11 kilometer afstand van het plangebied, evenals Wetlands. Verder maakt het plangebied geen deel uit van een Nationaal Landschap.

Vanwege de grote afstand tot Natura 2000-gebieden en de omvang van het plangebied, blijkt uit de Aerius berekening waarbij uitgegaan wordt van gasloos bouwen en circa 83 autobewegingen op een gemiddelde weekdag (gebruiksfase) en 375 kraanuren en 375 verreiker uren per jaar (aanlegfase), dat de ingreep leidt tot een depositie van 0,00 mol/ha/jaar (zie bijlage 3). Het plangebied heeft hierdoor geen negatief effect op deze Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB) ligt op circa 150 meter afstand ten oosten van het plangebied, aan de andere kant van de spoorlijn Cuijk – Mook (zie figuur 8 in rapportage).
Dit deel van het NNB bestaat uit het natuurbeheertype 'Droog bos met productie', wat niet gevoelig is voor stikstofdepositie. Daarom worden van de voorgenomen plannen geen negatieve effecten op dit deel van het NNB verwacht.

Soortenbescherming

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wn zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen. Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wn): deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens het werk worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

Vogels
Als de werkzaamheden tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, kunnen broedende vogels worden verstoord (hun jongen kunnen hierdoor te lang worden achtergelaten en eieren kunnen te lang niet worden bebroed) of vernietigd. Vernietiging van vogelnesten is te vermijden, door de bouwwerkzaamheden buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) uit te voeren.

5.2.2.3 Conclusie
Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding
De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.

5.3.2 Analyse
De wijziging van het bouwplan zorgt voor een vermindering van het verhard oppervlak binnen het plangebied. Het bebouwd en bestraat oppervlak is kleiner dan in de eerdere plannen met het appartementencomplex. Daarin was een fors gebouw en een groot parkeerterrein voorzien. Door de wijziging naar een rij grondgebonden woningen wordt daarnaast ook een groot deel van het plangebied 'teruggegeven' aan het water. Hiermee ontstaat ruimte in de watergang ten behoeve van de benodigde waterberging van de 11 rijwoningen.

De ontwikkeling heeft een positief effect op de waterhuishouding.

5.3.3 Conclusie
Het aspect water vormt geen planologische belemmering voor het plan.

HOOFDSTUK 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Een bestemmingsplan moet economisch uitvoerbaar zijn tijdens de planperiode. Hierbij dient naast de economische uitvoerbaarheid vanuit de gemeentebegroting bezien, ook aandacht besteed te worden aan de economische uitvoerbaarheid van bestemmingen die gerealiseerd worden door particulieren en bedrijven.

6.1 De ontwikkeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling is met de ontwikkelaar afgesproken en vastgelegd in de koopovereenkomst dat de gemeente bouw- en woonrijpe grond levert aan de ontwikkelaar. Echter niet voor het gehele plangebied. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie en uitgifte van de beoogde 11 huurwoningen. Daarbij heeft de gemeente geen (financiële) rol of verantwoordelijkheid.

6.2 Kostenverhaal

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro).

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggende omgevingsvergunning opgenomen ontwikkelingen behoren tot deze in het Bro genoemde bouwactiviteiten.
Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan echter niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaar een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6.3 Gemeentelijke grondexploitatie

De gemeente heeft en houdt gronden binnen het plangebied in eigendom. Diverse voorzieningen die voor de uitvoerbaarheid van het plan nodig zijn liggen ook buiten het plangebied. Binnen het plangebied is de gemeente verantwoordelijk voor de aanleg van bijvoorbeeld de parkeervoorzieningen en het openbaar gebied. De gemeente is ook verantwoordelijk voor de noodzakelijke voorzieningen buiten het plangebied. De gemeentelijke grondexploitatie wordt dus belast door voorliggend ruimtelijk plan.

Voor het plangebied was al een andere ontwikkeling voorzien. De noodzakelijke (nieuwe) voorzieningen voor het voorliggende plan zijn verwaarloosbaar. Bepaalde exploitatiekosten komen ook te vervallen, onder andere omdat nu niet 'in het water gebouwd' hoeft te worden, minder parkeervoorzieningen nodig zijn en minder wooneenheden worden gerealiseerd. Eventueel extra kosten kunnen worden gedekt uit de exploitatie voor het grotere plangebied voor de Heeswijkse Kampen.

Alleen de kosten en risico's van de realisatie van de beoogde woningen en bijhorende onderdelen zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

De financiële uitvoerbaarheid van het plan is hiermee aangetoond.

6.4 Planschade

De gemeente is de verantwoordelijke partij voor het opstellen en uiteindelijk ook vaststellen van de voorliggende omgevingsvergunning. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente ook primair verantwoordelijk voor eventuele planschade. De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor eventuele planschade.

In dit nieuwe ruimtelijk plan wordt de bouwmogelijkheid van een appartementencomplex met 27 wooneenheden, een aanzienlijke bouwhoogte en een bepaalde ruimtelijke impact op de omgeving, vervangen door een bouwplan voor 11 rijwoningen met een veel beperktere ruimtelijke impact voor de omgeving. Er vinden ook alleen, op verzoek van de ontwikkelaar, wijzigingen in de bouwmogelijkheden plaats. Het risico van planschade door dit nieuwe ruimtelijke plan is nihil en daarmee aanvaardbaar.

HOOFDSTUK 7 PROCEDURE

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning is door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo - procedure' (artikel 3.10 Wabo) betreft afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Uitgebreide Wabo - procedure
In het kader van de uitgebreide Wabo - procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan eenieder zijn zienswijzen tegen het besluit kenbaar maken.

Beroep en hoger beroep
Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

HOOFDSTUK 8 MOTIVERING

Het project is planologisch aanvaardbaar op basis van de volgende overwegingen.

1. 11 huurwoningen sluiten beter aan bij de woningbouwvraag dan appartementen.
2. Het planvoornemen past binnen het stedenbouwkundig plan.
3. Geen (extra) milieuplanologische hinder. Juist minder dan in eerder voorziene situatie met het appartementengebouw.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Flora en fauna onderzoek

Bijlage 3 Aerius-berekening aanleg en gebruiksfase

BUREAUVERKUYLEN

DE GRUYTER FABRIEK
VEEMARKTKADE 8
5222 AE 'S-HERTOGENBOSCH

073 623 1313
INFO@BUREAUVERKUYLEN.NL

BUREAUVERKUYLEN.NL