

Gemeente Cuijk

**Bestemmingsplan
“Kraaijenbergse Plassen,
Hardweg 15”**

Gemeente Cuijk

**Bestemmingsplan
“Kraaijenbergse Plassen,
Hardweg 15”**

NL.IMRO. 1684.17BPHardweg-OH01



Schoolstraat 8,
6049 BN Herten

Postbus 14,
6040 AA Roermond

T 088-3366333
F 088-3366099

www.kragten.nl

Hambakenwetering 5-J,
5231 DD 's-Hertogenbosch

Postbus 2309
5202 CH 's-Hertogenbosch

Colofon

Titel:	Bestemmingsplan "Kraaijenbergse Plassen, Hardweg 15"
Status:	Onherroepelijk
Opdrachtgever:	Jachthaven Brasker
Contactpersoon:	Dhr. T. Brasker
Projectleider:	Dhr. P. Van Zandvoort
Code rapport:	CUY013-BP08
Gecontroleerd:	
Plaats en datum:	Roermond, 27 februari 2013

Inhoudsopgave

TOELICHTING

1. Inleiding	7
1.1 Algemeen	7
1.2 Aanleiding en doel	7
1.3 Ligging van het plangebied	8
1.4 Leeswijzer	8
2. Huidige situatie	9
2.1 Ruimtelijke structuur	9
2.2 Functionele structuur	11
2.3 Vigerend bestemmingsplan	11
3. Planbeschrijving	12
3.1 Ontwikkeling	12
3.2 Ruimtelijke structuur	12
3.3 Functionele structuur	13
4. Beleid	15
4.1 Rijksbeleid	15
4.2 Provinciaal beleid	16
4.2.1 <i>Structuurvisie (januari 2011)</i>	16
4.2.2 <i>Verordening ruimte</i>	18
4.3 Gemeentelijk beleid	18
4.3.1 <i>StructuurvisiePlus Land van Cuijk</i>	18
4.3.2 <i>Notitie Plassengebied Cuijk</i>	19
4.3.3 <i>Strategische visie Cuijk 2030</i>	20
5. Randvoorwaarden	21
5.1 Milieuaspecten	21
5.1.1 <i>Bodem</i>	21
5.1.2 <i>Luchtkwaliteit</i>	22
5.1.3 <i>Akoestiek</i>	23
5.1.4 <i>Milieuzonering</i>	24
5.1.5 <i>Externe veiligheid</i>	25
5.1.6 <i>Nautische veiligheid</i>	28
5.2 Planologische aspecten	28
5.2.1 <i>Archeologie en cultuurhistorie</i>	28
5.2.2 <i>Flora en fauna</i>	31
5.2.3 <i>Verkeer</i>	33
5.2.4 <i>Water</i>	36
6. Juridische verantwoording	38
6.1 Algemeen	38
6.2 Toelichting op de verbeelding	38
6.2 Toelichting op de regels	38
7. Economische uitvoerbaarheid	39
8. Maatschappelijke haalbaarheid	40
8.1 Procedure	40
8.2 Overleg	40
8.3 Inspraak	40

REGELS

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	42
Artikel 1	Begrippen	42
Artikel 2	Wijze van meten.....	45
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	46
Artikel 3	Recreatie - Jachthaven	46
Hoofdstuk 3	Algemene regels	48
Artikel 4	Anti-dubbeltelregel	48
Artikel 5	Algemene bouwregels.....	49
Artikel 6	Algemene gebruiksregels.....	50
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels.....	51
Artikel 8	Algemene wijzigingsregels.....	52
Artikel 9	Algemene procedureregels	53
Artikel 10	Overige regels	54
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 11	Overgangsrecht.....	55
Artikel 12	Slotregel	56

EXTERNE BIJLAGEN

Bijlage 1: Rapport “Kwaliteitsverbetering van het landschap”

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek, uitgevoerd in kader milieuvergunning

Bijlage 3: Verkeersonderzoek

TOELICHTING

1. Inleiding

1.1 Algemeen

In het noordoosten van Brabant, waar de Maas uit het zuiden komt en afbuigt naar het westen, daar ligt de gemeente Cuijk. Tussen de dorpjes Linden en Beers, die tot de gemeente Cuijk behoren, liggen de Kraaijenbergse Plassen; een nieuw watersportgebied van meer dan 450 ha. groot. Aan dit watersportgebied ligt de jachthaven Brasker.

Reeds in 1994 heeft de onderneming Brasker het toenmalig college van B&W kenbaar gemaakt interesse te hebben in de realisatie en exploitatie van een jachthaven aan de Kraaijenbergse Plassen. Er bestonden op dat moment plannen om in het gebied Dommelsvoort een jachthaven te ontwikkelen tot een grootschalig recreatiepark, waaraan een jachthaven gekoppeld zou moeten worden. Besloten werd om de aanvraag van de heer Brasker voor de realisatie en exploitatie van een jachthaven integraal mee te nemen.

Omdat er in 2006 nog steeds geen ontwikkelingen mogelijk waren in Dommelsvoort, werd in samenspraak met het consortium en het toenmalig college besloten dat er toch reeds gestart zou worden met de ontwikkeling van de watersport op de Kraaijenbergse Plassen. Als geschikte locatie voor een jachthaven werd de locatie Hardweg 15 te Linden aangewezen. Op basis van een artikel 17-WRO procedure werd de mogelijkheid geschapen om voor de periode van maximaal vijf jaar een tijdelijke jachthaven aan te leggen. Deze vijf jaar kwam voort uit de planning dat het Waterpark in Dommelsvoort in 2012 gereed zou zijn. De jachthaven zou dan naar de geplande definitieve locatie in het waterpark kunnen verhuizen. Afgesproken werd dat de jachthaven verhuisbaar zal zijn en de gemeente voor een alternatieve locatie zou zorgen om de geplande jachthaven te realiseren in het geval het Waterpark niet voor 2012 gereed zou zijn.

In 2009 werd duidelijk dat de problematiek rond de verplaatsing van de dassenburcht uit Dommelsvoort van dien aard was, dat het Waterpark niet voor 2012 gereed zou kunnen zijn. Daarom werd er toen reeds gekeken naar alternatieve locaties voor de jachthaven, en werd er uiteindelijk in november van dat jaar door het college besloten dat de locatie aan de Hardweg de alternatieve locatie zou worden. Omdat de huidige tijdelijke jachthaven aan de Hardweg is gebaseerd op een artikel 17- WRO procedure, zal voor een definitieve vestiging het huidige geldend bestemmingsplan moeten worden aangepast. Over de contouren van het aangepaste bestemmingsplan heeft het college van B&W inmiddels een besluit genomen, en de gemeenteraad heeft dit besluit goedgekeurd.

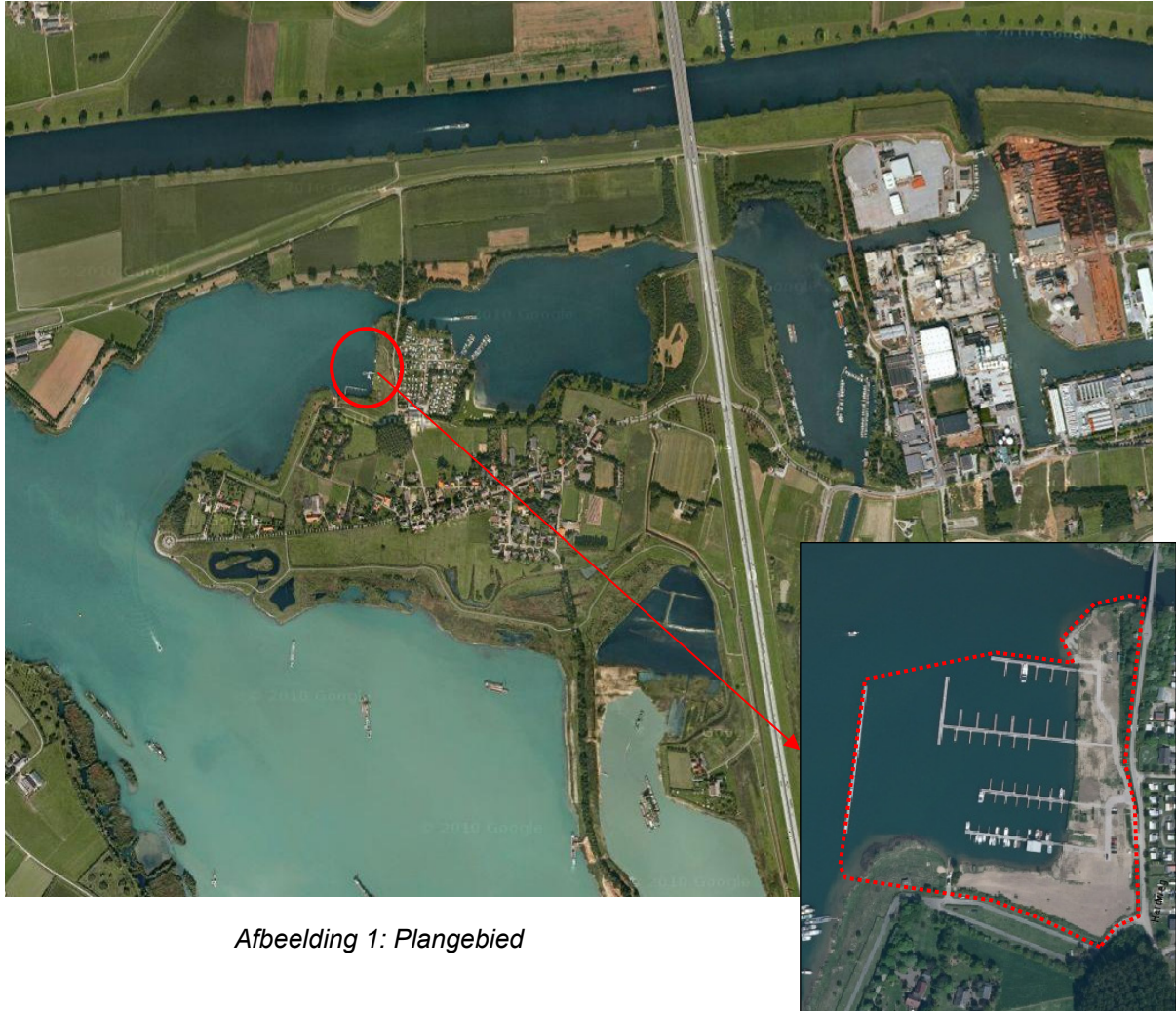
1.2 Aanleiding en doel

De ontwikkeling en definitieve vestiging van de jachthaven met bijbehorende voorzieningen past niet binnen de vigerende bestemmingsplankaders van het bestemmingsplan "Beerse Overlaat". Om in het kader van een goede ruimtelijke ordening de strijdigheden van het voorgenomen gebruik met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan op te heffen, dient het bestemmingsplan te worden herzien. Dit nieuwe bestemmingsplan dient te zijn voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' om aan de eis van een zorgvuldige ruimtelijke ordening, zoals bepaald in de Wet ruimtelijke ordening, te kunnen voldoen. In deze toelichting zal, aan de hand van de omschrijving van het project, moeten worden beschreven hoe het plan past binnen de omgeving en het provinciaal/regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast moet worden aangetoond dat aan de planologische en milieutechnische randvoorwaarden wordt voldaan. En tot slot zal de

economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan moeten worden aangetoond. Voorliggende rapportage biedt de ruimtelijke onderbouwing voor het beoogde project en vormt daarmee de toelichting bij het bestemmingsplan.

1.3 Ligging van het plangebied

De locatie van de definitieve jachthaven is gelegen aan de Hardweg 15 te Linden. De jachthaven Brasker is nabij het dorp Linden gelegen, op een schiereiland in de Kraaijenbergse Plassen nabij de camping 't Loo dat geen onderdeel uitmaakt van dit bestemmingsplan.



Afbeelding 1: Plangebied

1.4 Leeswijzer

In dit rapport wordt eerst ingegaan op de huidige situatie in het plangebied. In hoofdstuk 2 wordt een beeld geschetst van de projectlocatie en wordt gekeken naar het plangebied binnen de omgeving. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens het plan beschreven, waarna in hoofdstuk 4 een beleidsscan is uitgevoerd, waarin het relevante beleid voor de voorliggende ontwikkeling wordt beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op diverse, voor het plan relevante, planologische en milieutechnische aspecten. In hoofdstuk 6 is de juridische verantwoording opgenomen. De toelichting wordt afgesloten met een tweetal hoofdstukken over de maatschappelijke en economische haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

2. Huidige situatie

2.1 Ruimtelijke structuur

Het Kraaijenbergse Plassengebied is het grootste gebied met open water langs de Maas en erg populair bij de watersport. Het plassengebied ligt achter een keersluis die meestal open staat, en alleen bij hoog- en laag water dicht gaat. De Kraaijenbergse Plassen, waaraan het plangebied gelegen is, maken onderdeel uit van de Beerse Overlaat. Dit gebied was in vroeger tijden voornamelijk in gebruik voor landbouwkundige doeleinden.



Afbeelding 2: uitsnede uit de historische kaart (bron: www.kich.nl)

Al sinds 1968 vindt in dit gebied winning van beton- en metselzand van hoge kwaliteit plaats. In de loop der jaren zijn verschillende plassen afgegraven en de ontgrondingsactiviteiten zullen nog tot circa 2014 worden voortgezet. De totale oppervlakte van de Kraaijenbergse Plassen zal dan, na beëindiging van de ontgroningen, circa 450 hectare bedragen. Terwijl de eerste plas enkele decennia geleden nog na ontgroning werd achtergelaten als een saaie 'badkuip', wordt de laatste jaren steeds meer aandacht besteed aan de herinrichting en karakterisering van de zandwinlocaties. Bij recentere ontgroningen zijn derhalve plassen met flauwere oevers, poelen en kreken ontstaan. Ook is streekeigen beplanting aangebracht op de oevers. De meest noordwestelijk gelegen plas is na ontgroning en inrichting overgedragen aan het Brabants Landschap ten behoeve van natuurontwikkeling.

Het plangebied van jachthaven Brasker bevindt zich op een schiereiland ontstaan door de ontzandingen aan de noordkant en nabij de ingang van de Kraaijenbergse plassen. Naast de jachthaven liggen op dit schiereiland het dorp Linden en Camping 't Loo. De jachthaven wordt ontsloten via de Hardweg.

De Hardweg loopt vanaf het schiereiland, vanaf het dorp Linden naar de andere kant van de Kraaijbergse Plas. Hiermee vormt de Hardweg, één van de drie bruggen die de watersporters moeten passeren om op de grootste plas van de Kraaijbergse plassen te komen. De Hardweg is hoger gelegen dan de gronden rondom de jachthaven. Het plangebied van de jachthaven bestaat uit grasland, waarvandaan de steigers de plas op lopen. Rondom het plangebied bevindt zich veel opgaande begroeiing, waaronder een klein bosje ten zuiden van het plangebied. Direct ten oosten van de jachthaven, aan de andere zijde van de Hardweg grenst de Camping't Loo aan het plangebied. Deze camping maakt geen onderdeel uit van het plangebied.

Geologie en geomorfologie

Het plangebied bevindt zich op een glaciale terrasvlakte van de Maas, die bestaat uit verschillende terrassen waarvan de afzetting gedurende het Weichselien zijn ontstaan. In deze tijdsperiode vormde de Maas een vlechtend riviersysteem binnen een zeer brede riviervlakte. De Maas zette in haar riviervlakte dikke pakketten grind, zand en leem af. Door opeenvolgende insnijdingen van de rivier ontstonden de Maasterrassen. In de warmere perioden aan het eind van het Weichselien veranderde de Maas van een vlechtende rivier in een meanderende rivier, waarbij de meanders uiteindelijk een stuk noordelijker kwamen te liggen dan het plangebied. In de voormalige geulen vormde zich veen en werden kleiig veen, venige klei en humeuze klei afgezet. Het gehele rivierterras is afgedekt met een leemlaag, afgezet als komafzetting van een meanderend riviersysteem.

Bodemopbouw en grondwater

Volgens de bodemkaart (Stiboka, 1976) ligt het plangebied net als het grootste gedeelte van het schiereiland binnen de aanduiding 'zandgronden'. Deze zandgronden zijn zogenaamde rivierduinen. Langs de Maas ligt een brede gordel opgestoven rivierzanden (rivierduinen). Vooral in het Holoceen zijn deze rivierzanden meerdere malen verstoven en daardoor reliëfrijk geworden. In Noord-Limburg en in het Land van Maas en Waal werden grote gebieden met rivierleem door dit materiaal overdekt. De rivierduinen waren door hun hogere ligging en de zanderige ondergrond de plaatsen waar langs de Maas de eerste bewoning plaatsvond.

Uit de Bodemkaart van Nederland kan worden afgeleid dat het grondwater ter hoogte van het plangebied zeer laag is. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ligt tussen de 80 - 140 cm onder het maaiveld.

De grondwaterstanden van de huidige, bestaande eilanden en schiereilanden binnen de Kraaijbergse Plassen worden in hoge mate beïnvloed door het peil van de Plassen en de Maas. Als ondergrens gelden grondwaterstanden van circa 7,60 tot 7,70 m +NAP. Deze standen komen ongeveer overeen met het basisstuwpeil van de Maas bij Grave, bovenstrooms van de Kraaijbergse Plassen. Pieken in de grondwaterstand zijn eveneens gekoppeld aan de waterstanden in de Maas. Zo kunnen grondwaterstanden tot 9,20 m +NAP voorkomen. De gemiddelde grondwaterstand ter plaatse van de Kraaijbergse Plassen bedraagt 8,10 m +NAP.

Rijkswaterstaat heeft besloten om het peil van stuwpand Grave permanent te verhogen. Het huidige stuwpeil van 7,60 m +NAP is daarbij verhoogd tot 7,90 m +NAP. Bij afvoeren van meer dan 300 m³/s wordt het stuwpeil trapsgewijs verlaagd tot minimaal 7,30 m +NAP. De peilopzet van de Maas heeft gevolgen voor de GHG van de gebieden die grenzen aan het open water van de Maas en de Kraaijbergse Plassen. De effecten voor de gedeelten van het plangebied die niet zullen worden ontgrond, resulteren naar verwachting in een verhoging van de GHG

met tien tot twintig centimeter. Ditzelfde geldt voor de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand).

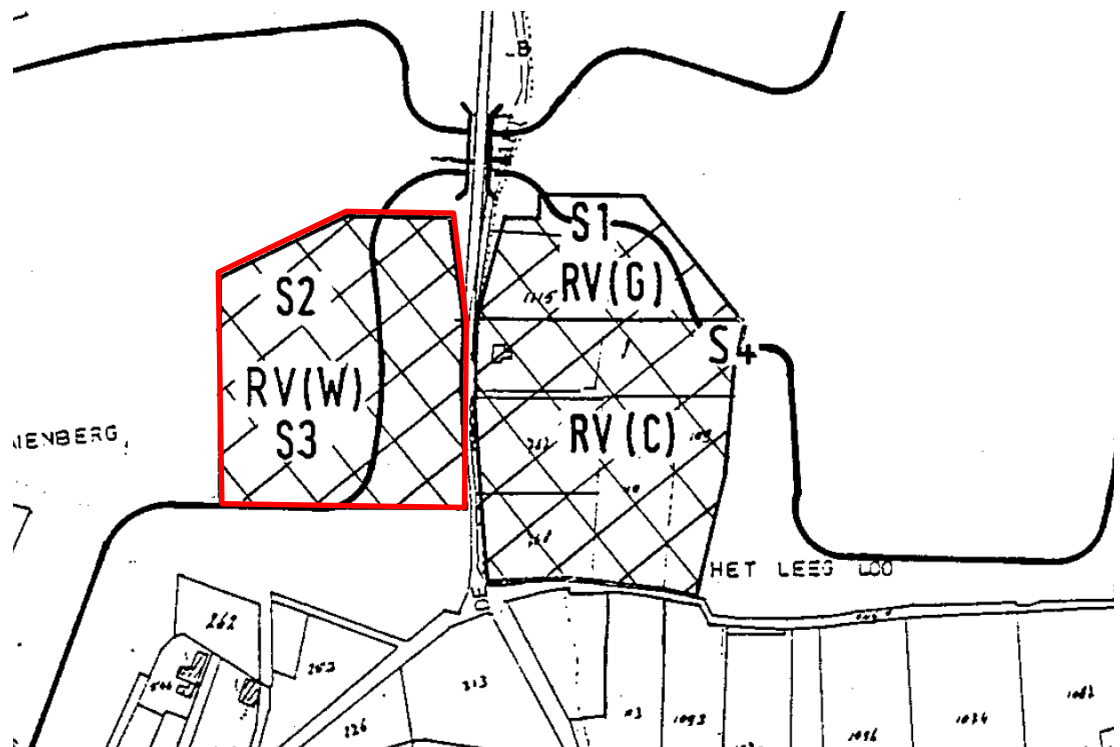
2.2 Functionele structuur

Het plangebied was voor de vestiging van de jachthaven met een tijdelijke vrijstelling in gebruik als landbouwgrond. Later werd het gebied ontgrond, momenteel is er reeds een jachthaven aanwezig.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Het verzoek van de initiatiefnemers omvat de ontwikkeling en de definitieve vestiging van de Jachthaven Brasker aan de Hardweg 15 te Linden. Het voornemen past niet geheel binnen het geldende bestemmingplan "Beerse Overlaat". Dit bestemmingsplan is op 21 juni 1994 onherroepelijk geworden. Voor de betreffende locatie gelden de bestemmingen "Waterrecreatie 1", "Oevergebied 1" en Oevergebied 3".

De huidige bestemmingen laten niet alle ontwikkelingen om te komen tot een volwaardige jachthaven toe. Er zijn binnenplannen geen ontheffingen- of wijzigingsmogelijkheden opgenomen die realisatie van de voorzieningen op de genoemde locatie toelaten. Doormiddel van een herziening van het bestemmingsplan middels het vervaardigen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie wordt realisatie en definitieve vestiging van de jachthaven mogelijk gemaakt.



Afbeelding 3: Uitsnede uit bestemmingsplan "Beerse Overlaat"

3. Planbeschrijving

3.1 Ontwikkeling

Voor de verdere ontwikkeling van de Kraaijenbergse Plassen als watersportgebied is het wenselijk dat zowel de jachthaven in Linden zich verder ontwikkelt dat voorts – vanwege de beperkingen in Linden – een jachthaven met aanvullende mogelijkheden in Dommelsvoort wordt gerealiseerd.

Om aan de Hardweg 15 op langere termijn een volwaardige jachthaven te kunnen exploiteren is opwaardering van de huidige jachthaven noodzakelijk. Uit de voor de jachthaven uitgevoerde swot-analyse in het bedrijfsplan blijkt dat de jachthaven zich sterk moet concentreren op de verhuur van passanten plaatsen, en dus ook moet proberen om de passanten zo lang mogelijk in de haven te houden. Niet alleen voor de passanten, maar ook voor de vaste ligplaatsen is het van belang dat de haven het comfort, de service en de uitstraling van de haven op een hoog niveau houdt.

Om aan bovenstaande te voldoen is opwaardering van de haven noodzakelijk met:

- Extra ligplaatsen.
- Een bedrijfswoning (of in plaats daarvan een chalet), zodat er voor de vaste gasten sprake kan zijn van een permanent toezicht.
- Het vervangen van de tijdelijke horecavoorziening voor een permanent gebouw en terras.
- Het herstellen van de bestaande helling voor het te water laten van kleine boten die op trailers zijn gestald.
- De installatie van een kraan om boten te water te laten.
- Een vuilwaterstation voor de jachten.
- Een vuilwaterstation voor de campers.
- Betere stroomvoorzieningen voor de campers.
- Bergruimte.

3.2 Ruimtelijke structuur

Om te komen tot een haven met een hoog service en comfort niveau is het belangrijk dat de gasten de beleving van water, groen, rust en ruimte ervaren. Om deze beleving te behouden en creëren zijn er geen grote gebouwen gepland. De gebouwen die gepland zijn worden dusdanig gesitueerd dat zij zoveel mogelijk bijdragen aan deze beleving.

Zo is het gecombineerde havenkantoor en sanitairgebouw drijvend, en ligt aan de meest zuidelijke steiger, waardoor dit gebouw geheel onderdeel wordt van de jachthaven met zijn steigers en boten.

De bedrijfswoning of het chalet komt aan "de kop van het land", tegen het talud van de brug in de Hardweg, te liggen. Hierdoor is de bedrijfswoning zomers vanaf de weg niet zichtbaar, vanwege de dichte begroeiing op het talud, terwijl daarentegen vanaf deze plaats de ingang van de haven wel goed zichtbaar is. Dit geldt tevens voor de berging, deze is door zijn situering ten opzichte van de opgaande begroeiing zowel vanaf de weg als vanaf het water nauwelijks zichtbaar.

Het restaurant met terras komt centraal op het terrein te liggen en wordt wel duidelijk zichtbaar. Dit gebouw moet dan ook een hoogwaardige uitstraling krijgen, die past bij deze centrale rol.

De gebouwen en het terrein worden landschappelijk zo goed mogelijk ingepast. Bij deze inpassing wordt sterk rekening gehouden met de beleving van het water. Landschappelijke inpassing betekend dan ook niet het zoveel mogelijk toepassen van opgaand groen.

Opgaand groen wordt alleen gebruikt voor de inpassing van de bergruimtes en de scheiding van de camperplaatsen van de openbare parkeerplaats. De bergruimtes krijgen een groene inpassing zodat deze zowel vanaf het land als vanaf het water niet direct zichtbaar zijn. Bij de camperplaats wordt de nu al bestaande groenstrook met struiken en bomen verder verdicht, zodat de campers tegen een natuurlijke groene wal kunnen worden geparkeerd.

Het overige terrein wordt zoveel mogelijk open gehouden zodat het gevoel van 'ruimte' naar het water toe, wordt gecreëerd. Om hierbij de beleving van het water vanaf de Hardweg te behouden wordt ervoor gezorgd dat de begroeiing langs de Hardweg niet verder toeneemt.

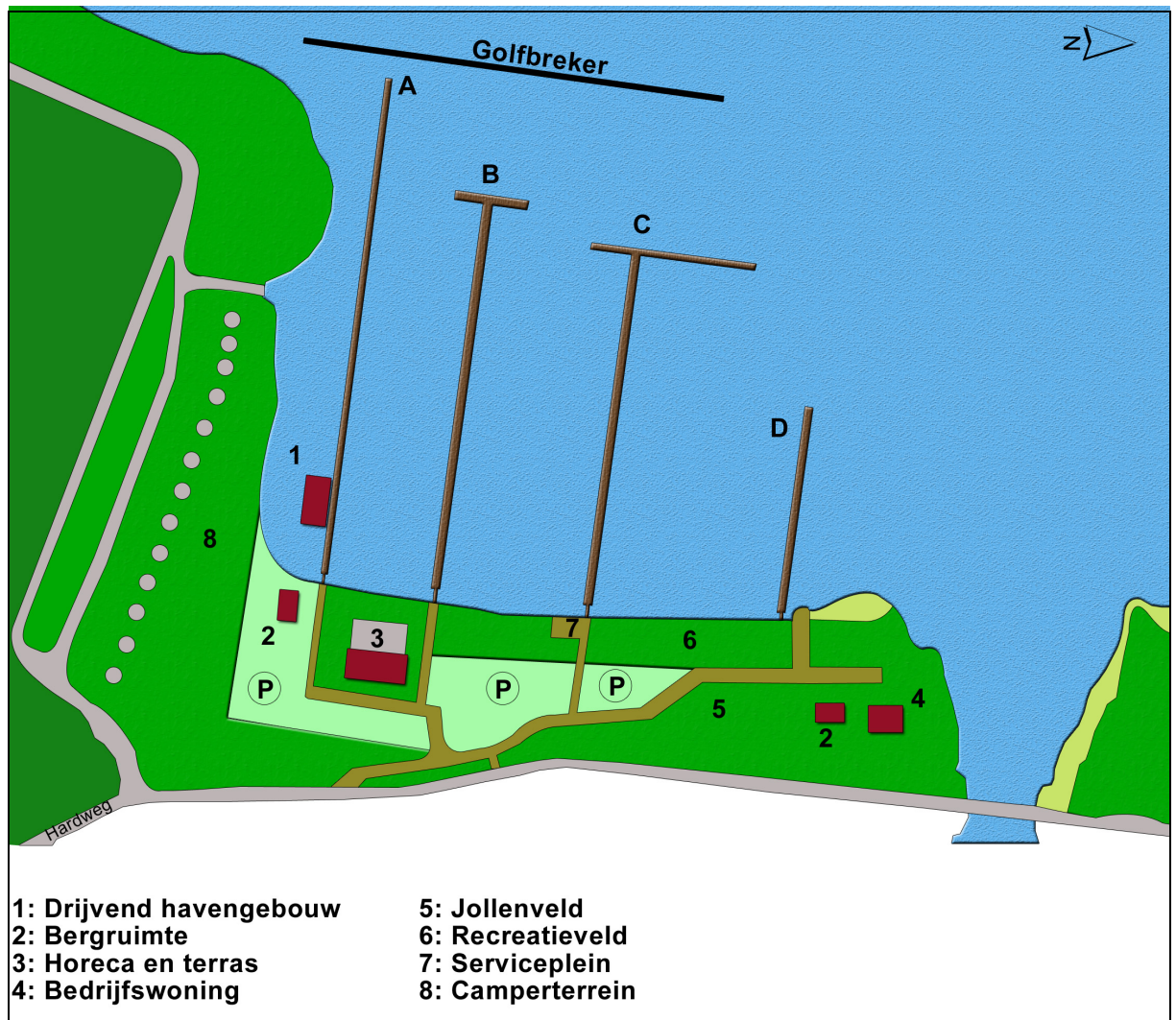
Met de opwaardering van het aantal ligplaatsen is besloten niet uit te gaan van een aantal ligplaatsen, maar om een vlak voor de ligplaatsen te bestemmen. Op deze manier kan het te exploiteren oppervlak worden ingedeeld naar de vraag uit de markt. Gemiddeld kan worden uitgegaan van 200 ligplaatsen. Maar als de vraag zich richt op meer plaatsen voor kleine boten, dan zal dit aantal kunnen groeien tot 240, en als de vraag zich juist richt op ligplaatsen voor grote boten dan zal het aantal ligplaatsen beperkt blijven tot 180. Het aantal parkeerplaatsen zal afhankelijk zijn van het aantal ligplaatsen. Vooralsnog is er op het eigen terrein ruimte voor 120 parkeerplaatsen, maar dit aantal kan worden uitgebreid tot 180 plaatsen. De bezoekers van de horeca parkeren op het zuidelijk gelegen parkeerterrein.

3.3 Functionele structuur

De jachthaven Brasker moet gaan functioneren als een haven waar service, comfort, rust en ruimte hoog in het vaandel staan. Het moet de jachthaven worden waar passanten vanaf de Maas willen overnachten en langer willen verblijven. Een jachthaven waar mensen graag vast willen liggen. Hiervoor moeten een aantal functies worden aangeboden zoals:

- Goed sanitair
- Havenkantoor
- Permanent toezicht
- Restaurant en terras
- Jollenveld
- Boothelling
- Bergruimte

Naast de ligplaatsen wordt er ook plaats geboden voor campers. Ook deze mensen zijn op zoek naar de rust en ruimte van de Kraaijenbergse Plassen. Hier wordt ook gestreefd naar het bieden van comfortplaatsen.



Afbeelding 4: De nieuwe jachthaven

4. Beleid

4.1 Rijksbeleid

Nota ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid tot 2020 vastgelegd, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte is op 17 januari 2006 aangenomen door de Eerste Kamer en vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen (PKB) behorende bij de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (VINEX) en het Structuurschema Groene Ruimte. Uitgangspunt van de Nota Ruimte: rijksregie waar het nodig is en decentralisatie waar dat kan. De inzet: sterke steden en een vitaal platteland. In de nota wordt ook expliciet gekozen voor een ruimtelijk beleid dat bijdraagt aan de versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland. Méér ruimte voor ondernemen, wonen en recreëren. Méér ruimte voor infrastructuur en water. Dit zijn de hoofdlijnen voor een herkenbaar, nieuw nationaal ruimtelijk beleid. Provincies en gemeenten dienen hier in hun eigen ruimtelijk beleid rekening mee te houden (doorwerking).

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het onderhavige plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. Het plan voorziet in de invulling van één van de beleidsdoelen in de Nota Ruimte, namelijk het creëren van bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen rond steden. Het plangebied is op korte afstand gelegen van de stedelijke agglomeratie Arnhem – Nijmegen en biedt door de aard en inrichting goede mogelijkheden voor watergebonden recreatie.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie (januari 2011)

De Structuurvisie is een uitvloeisel van de nieuwe Wet op de Ruimtelijke Ordening die op 1 juli 2008 in werking trad en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie ziet de komende jaren het in samenhang ontwikkelen van stad en land als belangrijkste opgave. De uitdaging is het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden te versterken. Daarbij wordt een aantal trends onderkend, die nieuwe opgaven met zich meebrengen. Het gaat hierbij om de onder druk staande ruimtelijke kwaliteit, een veranderend klimaat, de achteruitgang van de biodiversiteit, een veranderend landelijk gebied, duurzame energie, concurrentie tussen economische regio's, afnemende bevolkingsgroei en een toename van de mobiliteit met daarbij behorende bereikbaarheidsproblematiek. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe op deze trends dient te worden gereageerd en welke rol de provincie hierin voor zichzelf ziet. Hierbij gaat de provincie uit van de kernkwaliteiten van de verschillende landschappen in Brabant. Deze kernkwaliteiten zijn nader uitgewerkt in diverse gebiedspaspoorten die als apart document in de Structuurvisie zijn opgenomen.

In de Structuurvisie heeft de provincie een aantal aandachtsvelden beschreven, waar een duidelijk provinciaal belang mee is gemoeid. Zo wil de provincie de regionale contrasten versterken, dient de basis van de provincie die wordt gevormd door water, natuur en cultuurhistorie te worden beschermd, moet er aandacht zijn voor ruimtelijke kwaliteit en is het streven een vitaal en divers landelijk gebied te ontwikkelen. Daarnaast moet er een sterk stedelijk netwerk worden ontwikkeld dat goed bereikbaar is, zodat de economische (internationale) concurrentiepositie van de afzonderlijke regio's in het stedelijk netwerk wordt vergroot. Er dient dan wel sprake te zijn van concentratie van verstedelijking in hoogstedelijke gebieden en rond knooppunten, waarbij een groene geleding tussen deze gebieden essentieel is.

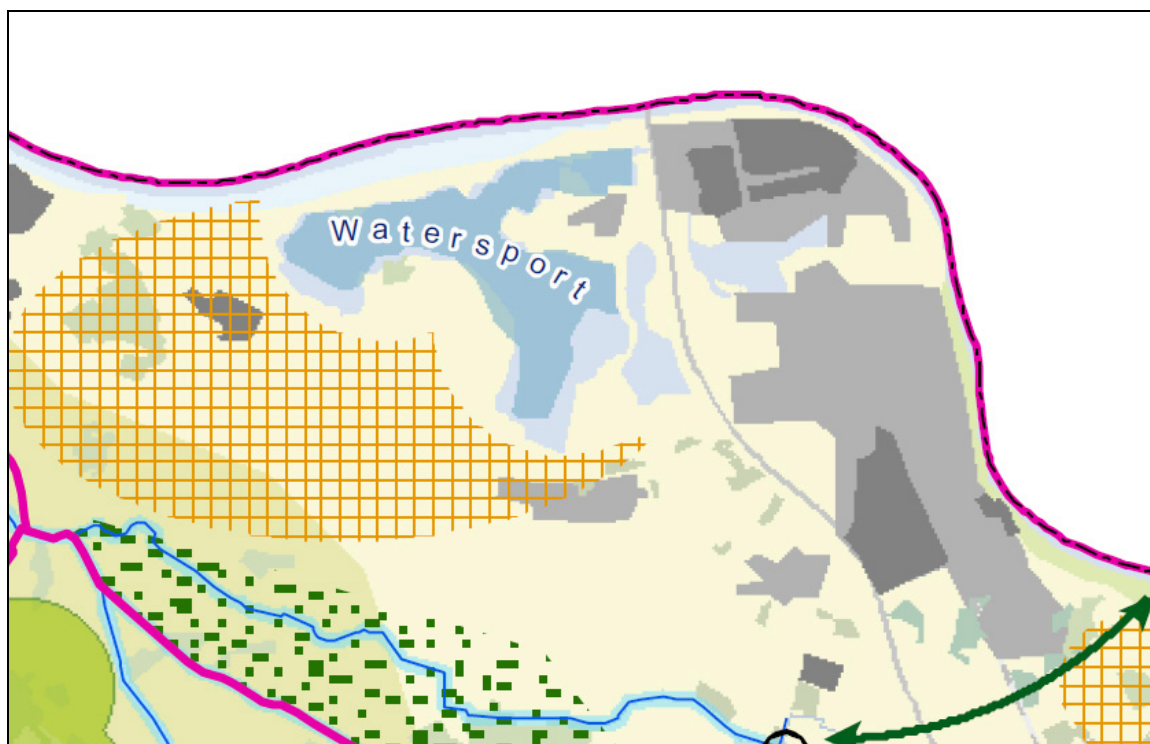
Dit alles wil de provincie bereiken door een aantal rollen aan te nemen:

- Ontwikkelen; door het oprichten van een provinciaal Ontwikkelbedrijf;
- Beschermen, onder meer door het principe van zuinig ruimtegebruik te hanteren;
- Ordenen; door het opnemen van een groen/blauwe, een agrarische en een stedelijke structuur en infrastructuur;
- Stimuleren; door overleg, communicatie en samenwerkingsverbanden, waarbij de opgestelde gebiedspaspoorten als leidraad gelden;
- Regionale samenwerking.

Het principe van zuinig ruimtegebruik en de bescherming van waarden wordt verder uitgewerkt in de Verordening ruimte. In de Structuurvisie is specifiek beleid ontwikkeld voor de diverse structuren die hierboven zijn beschreven.

Het plangebied is gelegen binnen het "Landelijk gebied – gemengd landelijk gebied". Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap. Bestaande bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen kunnen zich in beginsel verder ontwikkelen. De nieuwvestiging van bezoekersintensieve recreatieve voorzieningen met een duidelijke gebondenheid aan het buitengebied is mogelijk op goed ontsloten locaties.



Afbeelding 5: Uitsnede uit de kaart "Gebiedspaspoorten – ambities" van de Provincie Noord - Brabant

Met het opstellen van gebiedspaspoorten (afbeelding 5) wil de provincie een ruimtelijk kwaliteitsniveau bij nieuwe ontwikkelingen borgen, dat aansluit bij de specifieke kenmerken van een gebied. In de gebiedspaspoorten geeft de provincie aan welke landschapkenmerken zij op regionaal schaalniveau bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. De provincie geeft ook de ambities weer voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit in die gebieden. Hiervoor heeft de provincie een kaartbeeld gemaakt met gebiedskenmerken én een ambitiekaart. Op de ambitiekaart zijn de Kraaijenbergse Plassen aangeduid als een gebied met potenties voor de watersport. Een jachthaven zoals jachthaven Brasker sluit naadloos aan bij dit beleid.

4.2.2 Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. Deze is op 1 maart 2011 in werking getreden. De verordening is in twee fasen tot stand gekomen;

- de Verordening ruimte fase 1, die op 23 april 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van het toen geldende provinciaal beleid;
- de Verordening ruimte fase 2, waarvan het ontwerp op 1 en 22 juni 2010 werd vastgesteld, betrof het omzetten in regels van nieuw beleid dat is opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en gedeeltelijk ook een herziening van de verordening ruimte, fase 1.

De planologische verordening is een instrument waarmee een provincie regels kan stellen waar de gemeente bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen rekening mee dient te houden. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen aangaande stedelijke ontwikkeling, de Ecologische Hoofdstructuur, de intensieve veehouderij, de glastuinbouw, waterberging, “ruimte voor ruimte” en cultuurhistorie.

De Verordening ruimte is op een aantal wijzen van toepassing op de ontwikkelingen binnen het plangebied. Hoe en met welke gevolgen voor het bestemmingsplan is beschreven in een separaat rapport “Bestemmingsplan Hardweg 15 te Linden – Kwaliteitsverbetering van het landschap”. Dit rapport is als externe bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat met name artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 gevolgen heeft voor het bestemmingsplan. Er moet worden gemotiveerd hoe er zorg wordt gedragen voor een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Daarnaast is aandacht noodzakelijk voor eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden (gezien de ligging binnen een cultuurhistorisch vlak). Op dit laatste wordt later in deze toelichting ingegaan.

Basis van de kwaliteitsverbetering in het plangebied is de omvorming van een intensief dag- en verblijfsrecreatief gebied naar een minder intensieve vorm van recreatie, te weten een jachthaven. De jachthaven legt een duidelijke relatie tussen het dorp Linden en de Maasplassen, waardoor het dorp zich met “het gezicht naar het water” presenteert. Indien de jachthaven niet zou zijn gerealiseerd, is er sprake van een achterkant (de zijdelingse perceelgrens van de camping). Er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De StructuurvisiePlus Land van Cuijk is de gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert, St. Anthonis en de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. Deze visie, door de gemeenten vastgesteld in maart 2001, vormt een kader voor sturing van de regionale ruimtelijke ontwikkelingen. Met betrekking tot recreatie wordt in de visie gesteld dat de kleinschaligheid en de afwisseling tussen de verschillende landschappen in de regio vooral potenties biedt voor extensieve vormen van recreatie, al zijn er ook locaties waar intensievere vormen van recreatie ontwikkeld kunnen worden: “De gemeenten onderkennen het economische belang van recreatie en stimuleren de recreatieve ontwikkeling van het Land van Cuijk, waarbij vormen van extensief recreatief medegebruik de voorkeur hebben. De uitzondering hierop wordt gevormd door het recreatieve concentratiepunt bij de Kraaijenbergse

Plassen. Hier vindt conform het provinciale beleid de ontwikkeling van intensieve vormen van recreatie plaats (inclusief verblijfsrecreatie), die gerelateerd zijn aan de aanwezigheid van de Kraaijenbergse Plassen.”

De ontwikkeling van Jachthaven Brasker past binnen het in de structuurvisie geformuleerde beleid.

4.3.2 Notitie Plassengebied Cuijk

De Notitie Plassengebied Cuijk is door de gemeenteraad van Cuijk vastgesteld op 18 april 2011. Naast een analyse van het plassengebied in de gemeente Cuijk bevat de notitie de beleidsrichting voor de toekomst en conclusies en aanbevelingen aangaande de toekomstige ontwikkeling van het gebied.

In de notitie is een aantal uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting van het plassengebied geformuleerd:

- Kwaliteit: de kwaliteit van het gebied dient voorop te staan. Dit zal ook bij nieuwe initiatieven een toetsingspunt moeten zijn. Bestaande recreatiebedrijven dienen eveneens aan kwaliteitseisen te voldoen.
- Concentratie van bebouwing op de oevers. Bebouwing moet kwaliteit uitstralen / mag kwaliteit niet aantasten. Kwaliteit dient gezien te worden vanuit het oogpunt van de recreant.
- Compact bouwen voor schuren, loodsen en dergelijke, inclusief een beplantingsplan.
- 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. Via een vergunning is het mogelijk nadere bepalingen te stellen.
- 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. Hierbij geldt dat grootschaligheid met name is gepland in het gebied Dommelsvoort en dat op de overige locaties in het gebied kleinschalige ontwikkelingen passend zijn.
- Wellness: het welbevinden van de recreant is het uitgangspunt.
- Rust en ruimte spelen een centrale rol bij het creëren van wellness, het gevoel van welbevinden.
- Nieuwe initiatieven in principe laten aansluiten bij bestaande bedrijven/projecten.
- Versterking van de horeca in het gebied ofwel verrassende gastronomie aan het water met bijzondere kwaliteiten.
- Optimalisering van de toeristische routestructuren naar en in het gebied.
- Meer promotie van Cuijk en van het plassengebied.
- 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.

Bovenstaande uitgangspunten zijn vertaald in een zonering van het plassengebied. Het gebied ten westen van Linden is bedoeld voor de hier reeds aanwezige

bedrijven. De jachthaven wordt tot deze bedrijven gerekend en specifiek benoemd als een gewenste ontwikkeling.

4.3.3 *Strategische visie Cuijk 2030*

De strategische visie Cuijk 2030 is vastgesteld in mei 2012. De strategische visie 2030 geeft aan hoe de gemeente Cuijk met trends en ontwikkelingen in de samenleving (zoals vergrijzing, de opkomst van ICT, teruglopend voorzieningenniveau, veranderingen in de agrarische sector, mondialisering en individualisering) om kan gaan en hoe de gemeente sturing geeft aan haar toekomst. Per thema worden er ontwikkelingsdoelen beschreven. De navolgende thema's komen aan de orde: regionale samenwerking, economie, onderwijs, wonen & leefbaarheid, zorg & welzijn & maatschappelijk deelname, diversiteit & integratie, cultuur & sport.

De meeste van bovengenoemde thema's wil de gemeente Cuijk in regionaal verband zien, omdat kansen en knelpunten voor de gemeenten in de regio Land van Cuijk gelijkwaardig zijn aan die van Cuijk zelf. Op één thema benadrukt de strategische visie de ambitie van de gemeente Cuijk om zich sterk en onderscheidend te profileren. Op het gebied van toerisme en vrije tijdseconomie liggen er enorme kansen die in belangrijke mate worden ingegeven door de voor de regio unieke ligging aan het water. De gemeente Cuijk wil op het gebied van toerisme en vrije tijdseconomie binnen de regio uitgroeien tot een hot spot van formaat. Een belangrijk deel van de strategische visie richt zich dan ook op de doelen die leiden tot het gewenste toeristisch-recreatieve profiel.

Profieldeel 1 van de strategische visie is dan ook: Kraaijenbergse Plassen en de Maas als excellent waterrecreatiegebied. Andere belangrijke doelen zijn het versterken van de werkgelegenheid in de toeristisch-recreatieve branche en het versterken van de recreatieve kwaliteit van het landelijk gebied.

De jachthaven aan de Hardweg 15 levert een belangrijke bijdrage aan de realisatie van de belangrijkste doelen uit de strategische visie en helpt om het onderscheidend vermogen en concurrentiepositie van de gemeente én de regio Land van Cuijk te versterken.

5. Randvoorwaarden

5.1 Milieuaspecten

Bij het ontwikkelen van een nieuwbouwplan als het voorliggende zijn er een aantal wettelijke bepalingen op het gebied van milieu, waaraan dient te worden getoetst. Daarnaast dient in het kader van het vaststellen van het bestemmingsplan een goede ruimtelijke ordening te worden betracht. Om die reden is er een aantal onderzoeken uitgevoerd, waarop in deze paragraaf wordt ingegaan. De rapporten zijn als externe bijlage bijgevoegd.

5.1.1 Bodem

In het kader van de ontwikkeling van de jachthaven vinden er geen bodembedreigende activiteiten plaats. De Nederlandse richtlijn bodembescherming (NRB) is dan ook niet van toepassing.

In 1994 is op het terrein een verkennend bodemonderzoek (conform NVN 5740 volgens de strategie ONV) uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag van een bouwvergunning en voor de Wm-vergunning van de het voormalige watersportcentrum. Met het onderzoek zijn verspreid over het terrein in totaal 20 grondboringen uitgevoerd en zijn 2 peilbuizen geplaatst voor grondwater-onderzoek. In de bovengrond van het terrein is plaatselijk een lichte verontreiniging met PAK-totaal aangetoond en in de ondergrond van het zuidelijke terreingedeelte een lichte verontreiniging met EOX. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met minerale olie aangetoond en plaatselijk tevens licht verhoogde gehalten aan arseen, xyleen en naftaleen.

In 2001 is het terrein opnieuw verkennend onderzocht (conform NEN 5740), waarbij de bodem ter plaatse van de verdachte locaties en het overige onverdachte terrein door middel van 30 grondboringen en 2 peilbuizen is bemonsterd. Hierbij is ter plaatse van de voormalige bovengrondse opslagtank voor huisbrandolie in de bovengrond en in het grondwater geen minerale olie aangetoond. In de bovengrond ter plaatse van de opslagcontainers is een lichte verontreiniging met PAK-totaal aangetoond. Een overig monster van de bovengrond ter plaatse bleek niet verontreinigd. De bovengrond van het oostelijke gedeelte van het opslagterrein bleek licht verontreinigd met minerale olie. In het grondwater ter plaatse zijn licht verhoogde gehalten aan arseen en chroom aangetoond. In een met asfaltbrokken verontreinigd grondmonster afkomstig van het zuidelijke terrein is een PAK-gehalte (35 mg/kg) aangetoond hoger dan de tussenwaarde en een gehalte aan minerale olie (210 mg/kg) hoger dan de streefwaarde. In de met puin verstevigde oevers zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. De bovengrond van de stookplaats bleek licht verontreinigd met minerale olie. In de bovengrond van het 'onverdachte' terreingedeelte zijn lichte verontreinigingen met PAK-totaal en minerale olie aangetoond.

Op 28 september 2007 is door Kragten op een verkennend bodemonderzoek (BOD 07.111 (gewijzigd van 16 oktober 2007) uitgevoerd op een perceel gelegen aan de Hardweg 15 te Linden (gemeente Cuijk). Het perceel is kadastraal bekend onder Cuijk (CUI), sectie M, nummer 627. Het perceel heeft een totale oppervlakte van 10.439 m². Aanleiding voor het uitvoeren van het bodemonderzoek was de aanvraag van een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer (Wm) voor de oprichting van een jachthaven met voorzieningen en nevenactiviteiten. Het doel van het onderzoek is het om de actuele milieukundige kwaliteit van de grond van

het bedrijfsterrein vast te leggen (nul-situatie) conform het protocol voor gecombineerd bodemonderzoek Milieuvergunning en BSB.

In het onderzoek wordt geen verontreiniging met minerale olie, zoals die in de eerdere onderzoeken werd aangetoond, gevonden. Wel is in een deel van de bodem een lichte PAK-verontreiniging aangetoond. Deze verontreiniging vormt geen belemmering voor het gebruik van het terrein als jachthaven met bijbehorende voorzieningen. In boring B06, gelegen aan de waterlijn, wordt in de ondiepe bodem een sterk afwijkend beeld gevonden. In deze boring werd zintuiglijk een carbolineumgeur aangetroffen en de bodem blijkt verontreinigd met PAK. Mogelijk waren hier bielzen aanwezig van de oude damwand.

Tot slot zal er aanvullend onderzoek dienen plaats te vinden op de locatie waar de bedrijfswoning wordt geplaatst. Dit nader onderzoek wordt in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitgevoerd.

5.1.2 *Luchtkwaliteit*

Het plangebied is niet gelegen in de directe nabijheid van wegen, die vanwege de omvang van het verkeer en de bijbehorende uitstoot van mogelijk schadelijke stoffen risico opleveren voor de gezondheid van mensen die binnen het plangebied verblijven.

Het plan zelf heeft wel invloed op de lokale luchtkwaliteit, omdat er verkeerbewegingen worden gegenereerd door de ontwikkeling van de jachthaven.

Op 15 november 2007 is het Besluit luchtkwaliteit ingetrokken en zijn de eisen ten aanzien van luchtkwaliteit verankerd in de Wet milieubeheer. Ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit vormt met ingang van 15 november 2007 de Wet milieubeheer de basis voor besluitvorming in het kader van onder andere de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van de Wet gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofdioxide, lood, koolmonoxide, benzeen en zwevende deeltjes (PM₁₀).

Vanaf de inwerkingtreding van het Besluit luchtkwaliteit in 2001 is gebleken dat op veel plaatsen in Nederland niet aan de normstelling voor luchtkwaliteit kon worden voldaan. Als gevolg daarvan zijn vele ontwikkelingen komen stil te liggen. Op basis van ervaringen in het verleden blijkt dat kleinschalige plannen vrijwel geen invloed hebben op de lokale luchtkwaliteit. Anderzijds betekent dit ook dat met kleinschalige ingrepen nauwelijks een verbetering van de lokale luchtkwaliteit te realiseren is. Doordat in grote gebieden van ons land niet aan de normstelling kan worden voldaan is het zaak om grootschalige verbeteringen door te voeren die een significant hebben op de landelijke luchtkwaliteit.

In het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit en op basis van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn kleine en grote projecten omschreven. Kleine projecten worden gedefinieerd als projecten die de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' verslechteren. Deze projecten worden niet meer beoordeeld op luchtkwaliteit. Ze zijn namelijk zo klein dat ze geen wezenlijke invloed hebben op de luchtkwaliteit. Draagt een klein project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor, óók niet in overschrijdingsgebieden (gebieden met te veel luchtvervuiling).

VROM heeft de definitie van 'in betekenende mate' vastgelegd in een algemene maatregel van bestuur (AMvB). Projecten die de concentratie CO₂ of fijn stof met meer dan 3% van de grenswaarde verhogen, dragen in betekenende mate bij aan de luchtvervuiling. Dit criterium is een 'of-benadering'. Als een project voor één stof

de 3%-grens overschrijdt, dan verslechtert het project 'in betekenende mate' de luchtkwaliteit. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m2 bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

De 3%-grens geldt sinds 1 augustus 2009; de datum waarop het Kabinetsbesluit Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van kracht is geworden.

Na opwaardering van de jachthaven heeft de haven, wanneer met alleen kleine boten wordt gerekend, met 240 ligplaatsen invloed op de luchtkwaliteit in de omgeving. De opwaardering van het aantal ligplaatsen zorgt daarnaast voor een verkeersaantrekkende werking. De invloed op de luchtkwaliteit bestaat dan ook uit de emissies vanuit de boten en emissies vanuit het verkeer.

De emissies vanuit de boten bestaat hierbij uit verbrandingsemissies. Deze zijn echter te verwaarlozen aangezien het hier om kleine recreatieve boten met een klein motorvermogen gaat, een korte emissieduur en maar op enkele dagen emissies (met name weekend en zomerperiode). Derhalve zijn deze emissies in dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten.

Betreffende de emissies vanuit verkeer (verkeersaantrekkende werking) wordt ervan uitgegaan dat de realisatie van 240 ligplaatsen gedurende de drukste bevaaringsperiode (in het vaarseizoen) maximaal 480 verkeersbewegingen per dag oplevert (240 komend en 240 gaand). Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een 'worstcase' benadering betreft aangezien, er niet alleen kleine boten in de jachthaven komen te liggen en niet alle ligplaatsen tot verkeersbewegingen leiden.

Zoals hierboven beschreven kan een plan onder het begrip 'Niet in betekende mate bijdragen' vallen. Dit is het geval wanneer aannemelijk kan worden gemaakt dat de verkeersaantrekkende werking van het plan in NIBM bijdraagt aan de luchtverontreiniging. In dit geval is een uitvoeriger luchtonderzoek niet nodig. Locaties met een netto toename van minder dan 500 woningen vallen binnen de Regeling NIBM. Wanneer er bij de woningen vanuit wordt gegaan dat ook hier eenmaal een komende en eenmaal een gaande verkeersbeweging plaatsvindt, valt 1000 verkeersbewegingen per etmaal als NIBM op te merken. Het totaal aantal verkeersbewegingen van de jachthaven bestaat uit maximaal 480 verkeersbewegingen per dag. Dit aantal ligt nog ver onder de 1000 verkeersbewegingen die een woonwijk van 500 woningen dagelijks ten minste veroorzaakt. Op basis hiervan is aannemelijk gemaakt dat de extra verkeersbewegingen als gevolg van de opwaardering van de jachthaven in NIBM bijdraagt aan de totale concentratie luchtverontreiniging ter plaatse. Op basis van deze bevindingen kan worden gesteld dat er ten aanzien van luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn om de realisatie van de jachthaven met voorzieningen toe te staan.

5.1.3 Akoestiek

In de Wet geluidhinder dient met betrekking tot de geluidsbelasting van een zoneplichtige weg in nieuwe situaties de geluidsbelasting in L_{den} in dB te worden bepaald. L_{den} is een gemiddeld geluidsniveau over de dag-, avond- en nachtperiode. In al die gevallen waar in de aanleg van een geluidsgevoelig object en/of een zoneplichtige weg door vaststelling of herziening van een bestemmingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'.

Op grond van Artikel 74 van de Wet Geluidhinder hebben wegen een zone die zich, in stedelijk gebied, uitstrekt vanaf de as van de weg tot de volgende breedte aan weerszijden van de weg:

- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken: 350 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken: 200 meter.
- wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km per uur geldt hebben geen geluidszone.

Een jachthaven is in het kader van de Wet geluidhinder geen geluidgevoelig object. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

De activiteiten op de jachthaven zelf veroorzaken geluid. Zolang het geluid van deze activiteiten aan de richtlijnen van de Wet Milieubeheer voor een AMvB-inrichting voldoen hoeft er voor deze vorm van geluidhinder geen akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

De definitieve inrichting van de jachthaven heeft een extra verkeersaantrekkende werking. Deze verkeersaantrekkende werking zou kunnen zorgen voor de toename van geluidhinder. De extra verkeersaantrekkende werking van de jachthaven ten opzichte van de huidige situatie is klein. De gemiddelde verkeersaantrekkende werking van de jachthaven ten opzichte van de omgeving is zowel in de referentie situatie als toekomstige situatie akoestisch nauwelijks relevant, omdat dit afhankelijk is van de vraag inzake de ligplaatsen. Komen er meer grotere boten dan zal er een afname zijn van verkeersbewegingen. Komt er een toename van kleine boten dan zal een toename (40 ligplaatsen) zijn t.o.v. de referentie situatie.

5.1.4 Milieuzonering

De in de nabijheid van het plangebied gelegen bedrijvigheid heeft mogelijkerwijs invloed op de ontwikkeling van de projectlocatie. Dit heeft te maken met de vergunde milieuruimte van de diverse bedrijven of inrichtingen. Bij de beoordeling van de verschillende bedrijven zijn de aspecten geluid, luchtkwaliteit (geur), gevaar, lichthinder en trillingshinder van belang.

Een goede ruimtelijke onderbouwing houdt ook in het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten. In de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' wordt op een systematische wijze informatie over de ruimtelijke relevante milieuaspecten van een scala aan bedrijfsactiviteiten gegeven. Hierbij wordt specifiek ingegaan op het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving en van gevoelige functies nabij bedrijven.

In de handreiking worden indicatieve afstanden tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ten opzichte van elkaar weergegeven. De jachthaven valt onder de activiteit 'Jachthavens met diverse voorzieningen'. Voor de milieuhinderaspecten geur, stof, geluid en gevaar gelden respectievelijk de afstanden 10, 10, 50 en 30 meter. Geluidshinder zorgt dus theoretisch voor de grootste hinderveroorzakende afstand. Er dient dan ook een indicatieve afstand van 50 meter te worden aangehouden voor de in de omgeving gelegen hindergevoelige functies.

Deze 50 meter kan worden verkleind door toepassing van maatregelen die de daadwerkelijke hinder reduceren tot wettelijk geaccepteerde proporties. Als de jachthaven (met of zonder aanvullende maatregelen) kan voldoen aan de in de milieuwetgeving gestelde eisen, dan is de jachthaven aan de Hardweg planologisch acceptabel.

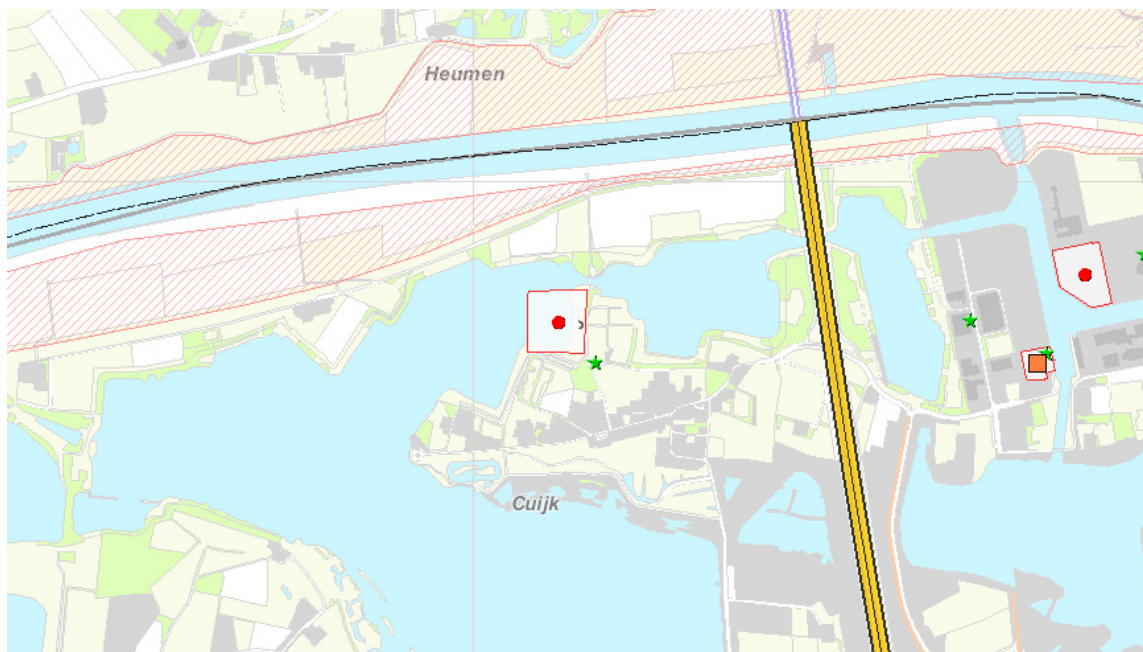
Binnen een straal van 50 meter bevindt zich camping 't Loo. De bedrijfswoning van deze camping en tevens een aantal recreatiewoningen liggen binnen de straal van 50 meter. De huidige jachthaven is een AMvB-inrichting volgens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer en voldoet aan de richtlijnen die deze wet voorschrijft. De voorgenomen opwaardering is van dien aard dat er geen redenen zijn om te veronderstellen dat door de opwaardering van de jachthaven, de jachthaven niet meer aan de richtlijnen van de Wet Milieubeheer kan voldoen.

5.1.5 Externe veiligheid

Op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen dienen risicocontouren en/of veiligheidsafstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico in de ruimtelijke planvorming in acht te worden genomen. Voor ontwikkelingen die plaatsvinden binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit geldt een verantwoordingsplicht ten aanzien van het groepsrisico indien de oriënterende waarde wordt overschreden en indien het groepsrisico toeneemt.

Beoordeeld moet worden of er in de nabijheid van het plangebied sprake is van andere risicovolle bedrijven of -activiteiten (transportroutes). Daartoe heeft toetsing plaatsgevonden aan het bestemmingsplan en de Risicokaart Provincie Noord Brabant (afbeelding 8).

Het Rijk heeft begin 2003 nieuwe risico atlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over rijkswegen, spoorwegen en vaarwegen. De atlassen geven, gerelateerd aan het aantal/ de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering.



Afbeelding 7: Uitsnede uit de Risicokaart

Transportwegen

Op 800 meter afstand vanaf het plangebied is de snelweg A73 gelegen. Op ongeveer 500 meter afstand is de Maas gelegen.

Gastank

Binnen de plangrens van de jachthaven is een propaantank met een inhoud van 3 m³ gelegen. Hiervoor is een melding gedaan in het kader van het Besluit algemene regels inrichtingen (type B-inrichting).

De inrichtingen waar maximaal twee bovengrondse propaanreservoirs aanwezig zijn met een inhoud t/m 13 m³ per reservoir waaraan propaan uitsluitend in de gasfase wordt onttrokken, vallen onder het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn wettelijke “veiligheidsafstanden” opgenomen.

Met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen worden ten opzichte van buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, de in onderstaande tabel opgenomen afstanden in acht genomen, waarbij de afstanden gelden van het vulpunt en de opslagtank, gerekend vanaf de aansluitpunten van de leidingen alsmede het bovengrondse deel van de leidingen en de pomp bij de opslagtank:

Tabel veiligheidsafstanden		
	Bevoorrading tot en met 5 keer per jaar	Bevoorrading meer dan 5 keer per jaar
Opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter	10 meter	20 meter
Opslagtank met propaan groter dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter	15 meter	25 meter

Een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen is gelegen op ten minste de helft van de afstanden, genoemd in de tabel indien het objecten betreft waar ook een opslagtank met propaan of propeen aanwezig is.

In afwijking van het bovenstaande worden met betrekking tot de opstelplaats van een opslagtank met propaan, het vulpunt van een opslagtank met propaan en de opstelplaats van de tankwagen ten opzichte van gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, dan wel gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, de volgende afstanden in acht genomen:

- a. bij een opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter: 25 meter;
- b. bij een opslagtank met propaan van meer dan 5 kubieke meter tot en met 13 kubieke meter: 50 meter.



Afbeelding 8.: Ligging van de propaantank met 20 meter-contour.

Conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven, transportassen en leidingen gelegen die met hun risicozones een belemmering vormen.

Voor de propaantank is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan. De inhoud van de tank bedraagt minder dan 5 m³. De afstand tot een (beperkt) kwetsbaar object bedraagt ten hoogste 20 meter. De afstand tot de camping bedraagt meer dan dat (zie afbeelding 8). De afstand van 25 meter is niet van toepassing, omdat de camping geen gebouw betreft waar een gedeelte van de dag, minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, dan wel gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn.

Er kan op grond van voorgaande analyse worden geconcludeerd dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen voor de realisatie van onderhavig voornemen bestaan.

5.1.6 Nautische veiligheid

In 2010 is er door het nautisch bureau Marin een onderzoek gedaan naar o.a. de veiligheid op de Kraaijenbergse Plassen en de haven van Cuijk m.b.t. de te verwachten scheepvaartbeweging van zowel de beroepsvaart als ook de recreatievaart. Daarbij is rekening gehouden met het aantal te verwachten ligplaatsen voor de plezierboten en de aanleg van de multipurposekade. Daarbij is één van de conclusies dat er voldoende ruimte is voor een goede en veilige afwikkeling van zowel het beroeps- als het recreatieverkeer. De veiligheid van de doorvaart van plas 1 naar de overige plassen blijft voldoende gewaarborgd omdat er geen ligplaatsen zijn aan de noordzijde van steiger D en de vaaruitgang tussen de steigers C en D op meer dan voldoende afstand zijn gelegen van de doorvaart.

5.2 Planologische aspecten

5.2.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Omdat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate wordt bedreigd door natuurlijke processen, ondeskundig gebruik van het bodemarchief en door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, hebben op 16 april 1992 een aantal Europese lidstaten het 'Verdrag van Malta' ondertekend.

De wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta. De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De nieuwe wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de nieuwe wet zijn:

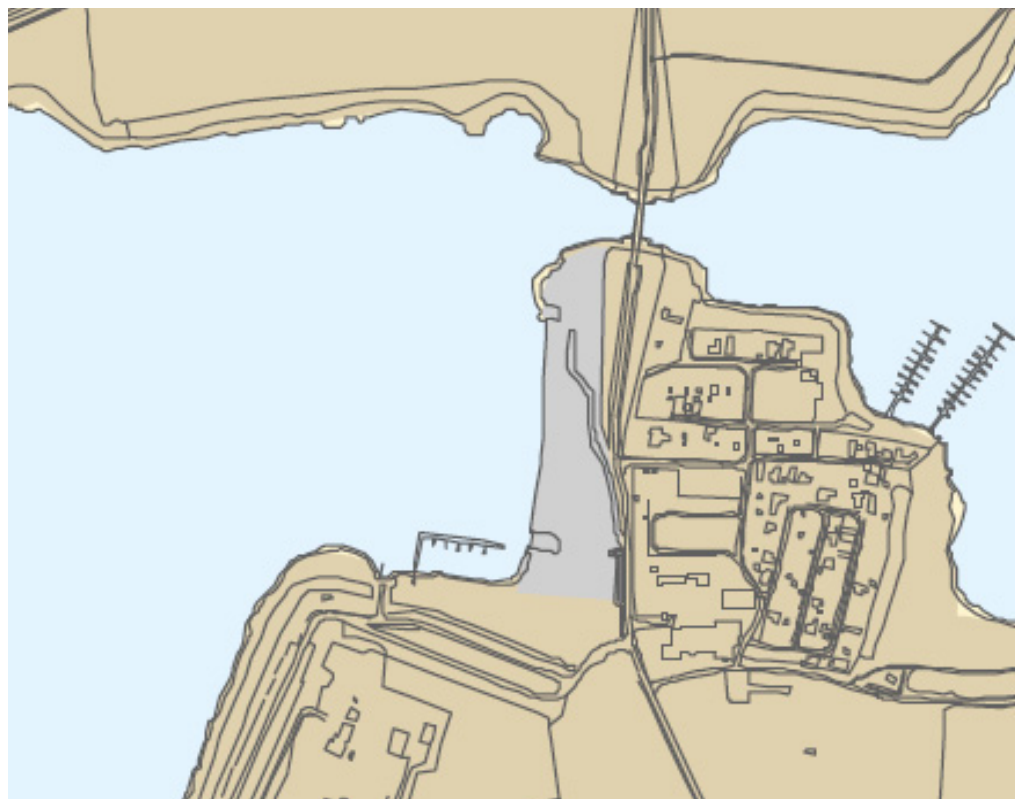
- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de verplichte activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

De gemeente Cuijk heeft haar eigen archeologiebeleid opgenomen in het Archeologisch beleidsplan Cuijk. Dit beleidsplan is in 2009 vastgesteld. In het beleidsplan wordt een kader geïntroduceerd waarbinnen de gemeente kan aangeven welke onderzoeksplicht vergunningaanvragers hebben, of er opgegraven dient te worden, of archeologische sporen van belang zijn, welke eisen gesteld kunnen worden aan het uitvoerende onderzoek, mogelijke beheersmaatregelen etc. Een beleidskader geeft bovendien invulling aan de autonomie welke gemeenten hebben als het gaat om de zorg voor het lokale

bodemarchief. Daarbij gaat het vooral om een zorgvuldige omgang met het bodemarchief, maar dit afgezet tegen andere (maatschappelijke) belangen.

Zoals te zien is in afbeelding 9 is het plangebied gelegen binnen een tweetal zones: "Waarde archeologie 5" en een zone zonder archeologische verwachtingswaarde. In de zone "Waarde archeologie 5" geldt een onderzoeksverplichting bij projecten met een oppervlakte groter dan 2500 m². In de zone zonder archeologische verwachtingswaarde wordt geen onderzoek verplicht gesteld.

De bodemverstoring bij de ontwikkeling van de jachthaven blijft ruim onder de 2500 m². De bodemverstoring die plaatsvindt bevindt zich vooral in de zone zonder archeologische verwachtingswaarde. Een archeologisch vooronderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



Legenda

Beleid

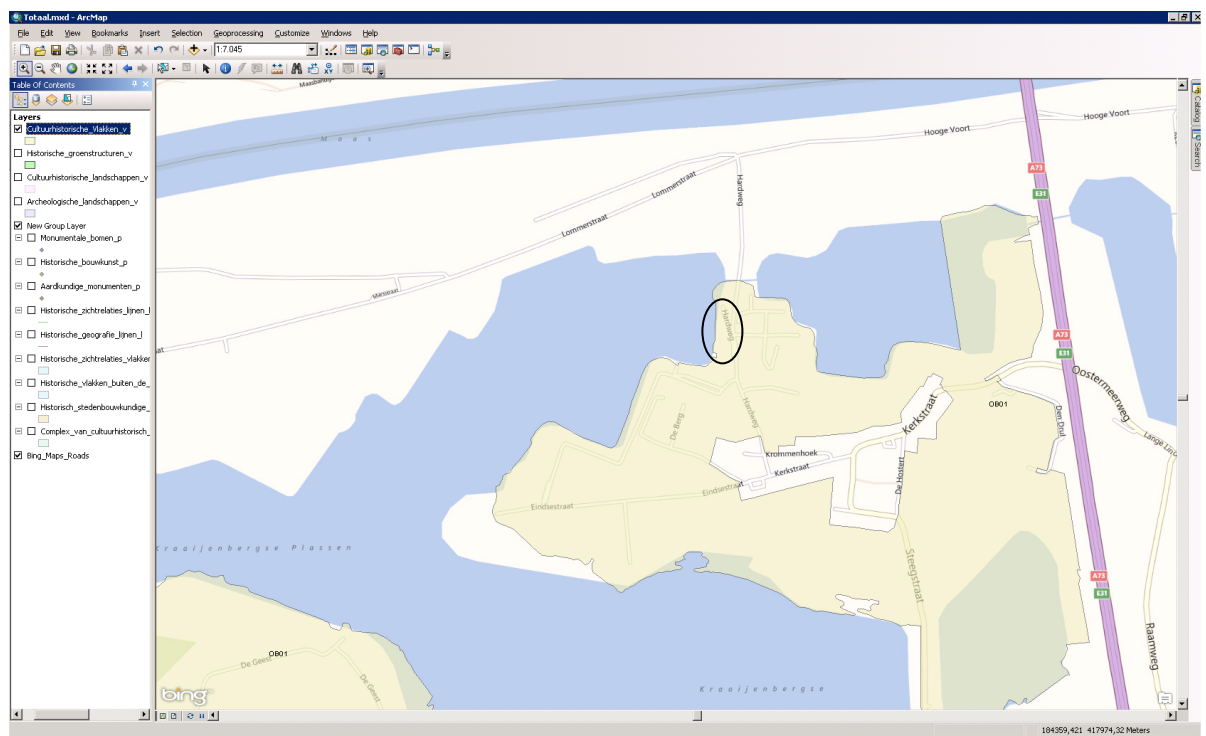
- Waarde - archeologie 1 (rijksmonument); geen vrijstelling
- Waarde - archeologie 2 (gemeentelijk monument A); 32 m²
- Waarde - archeologie 3 (gemeentelijk monument B); 50 m²
- Waarde - archeologie 4; 250 m²
- Waarde - archeologie 5; 2500 m²
- Gebied met lage archeologische verwachting - geen onderzoek
- Gebied zonder archeologische verwachting - geen onderzoek
- Niet gekarteerd gebied a.g.v. aanpassing gemeentegrens

Afbeelding 9: Uitsnede uit de beleidskaart archeologie

Cultuurhistorie

De provincie Noord-Brabant heeft in 2010 de vernieuwde Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld. In eerste instantie waren nog niet alle relevante elementen op deze kaart opgenomen. Vanaf augustus 2012 is dit wel het geval. De CHW geeft inzicht in de in een gebied aanwezige cultuurhistorische en archeologische waarden. Het gaat daarbij om bouwkunst, historisch groen, monumentale bomen, stedenbouw, cultuurhistorische vlakken en landschappen, historisch-geografische vlakken en landschappen en archeologische landschappen.

In het plangebied zijn geen waardevolle cultuurhistorische elementen gelegen. Wel maakt het plangebied onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap Baardwijkse en Beerse Overlaat. Het plangebied is gelegen binnen het cultuurhistorisch vlak "Beerse Overlaat". Daarnaast ligt het plangebied binnen het archeologisch landschap Maasvallei. De ligging binnen het archeologisch landschap geeft aan dat er mogelijk sprake is van archeologisch waardevolle elementen. In voorgaande paragraaf is deze archeologische verwachting reeds gespecificeerd. Er zijn geen of slechts zeer beperkt archeologische waarden te verwachten en nader onderzoek is niet noodzakelijk.



Afbeelding 10: Uitsnede uit de Cultuurhistorische waardenkaart

Het cultuurhistorisch landschap Beerse en Baardwijkse Overlaat is gelegen tussen Cuijk en 's-Hertogenbosch. De Beerse Overlaat werd gebruikt als noodoverloopgebied van de Maas. Bij hoog water op de Maas liep het water over een verlaagd dijkvak (overlaat). Dit Maaswater vormde een tweede rivier (Beerse Maas) achter de dijken om en liep van Cuijk naar Den Bosch over binnendijkse natuur- en landbouwgrond. Het is het grootste noodoverloopgebied van Nederland en misschien wel van heel West-Europa. Het is uniek omdat het van de eerste bedijking in de middeleeuwen tot en met het midden van de 20e

eeuw onafgebroken dienst heeft gedaan om overtollig Maaswater af te voeren. De Beerse Overlaat heeft z'n functie verloren in 1942 toen deze werd gesloten.

In het verleden is het gebied van de Beerse Overlaat een samenhangend gebied geweest, dat echter is versnipperd. Wat rest zijn sporen van dijkdoorbraken van oude binnendijken, van Den Dungen tot Herpen en Gassel. In en nabij het plangebied zijn alle verwijzingen naar het verleden van de Beerse Overlaat echter verdwenen door de zandwinning en het ontstaan van de Kraaijenbergse Plassen. In Linden zelf is deze verwijzing er wel, omdat nog duidelijk herkenbaar bebouwing op terpen is gelegen. Door de ontwikkeling van de jachthaven wordt geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden of elementen. Sterker nog, het plangebied kan worden benut om een belangrijke provinciale doelstelling, zoals opgenomen in het gebiedspaspoort waar de Beerse Overlaat onderdeel vanuit maakt, te verwezenlijken: de cultuurhistorische waarden toeristisch-recreatief ontsluiten.

5.2.2 Flora en fauna

In het kader van het bestemmingsplan is het aspect flora en fauna aan de orde. Hierbij zijn zowel de bescherming van bijzondere soorten als gebiedsbescherming aan de orde gekomen.

Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en door de aanwijzing van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Tevens heeft de provincie Noord-Brabant in de structuurvisie de groen-blauwe structuur vastgesteld. Tenslotte zijn houtopstanden beschermd krachtens de Boswet.

Natura2000

De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de aanwijzing en bescherming van Natura2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en gebieden die de minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen, zoals wetlands. De Natura2000-gebieden vormen de Europese Ecologische Hoofdstructuur. In dit netwerk worden alle Europese Habitatrichtlijn- en Vogelrichtlijngebieden opgenomen. De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich op beheer, herstel en bescherming van de Natura2000-gebieden.

Het plangebied is niet aangewezen als beschermd natuurgebied zoals bedoeld in de Natuurbeschermingswet 1998. De dichtstbijzijnde Natura2000-gebieden zijn de gebieden Oeffelter Meent en St. Jansberg. Het Natura2000-gebied Oeffelter Meent is gelegen ten noorden van Oeffelt. De afstand tussen het plangebied en dit Natura2000-gebied bedraagt meer dan vijf kilometer. Het Natura2000-gebied St. Jansberg bevindt zich op de oostelijke Maasoever, ten noorden van Riethorst en Plasmolen. De afstand tot het plangebied bedraagt circa vijf kilometer.

De Natuurbeschermingswet 1998 kent een zogenaamde 'externe werking'. Dit houdt in dat ook projecten buiten beschermde gebieden vergunningplichtig kunnen zijn, wanneer zij een negatief effect hebben op het beschermde gebied. Gezien de aard van de ontwikkeling binnen het plangebied en de afstand tot de gebieden zijn negatieve effecten niet te verwachten.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De Ecologische Hoofdstructuur vormt in principe het Nederlandse equivalent van het Europese Natura2000-netwerk. Om het verlies aan natuur en verbindingen tussen natuurgebieden een halt toe te roepen, heeft de Nederlandse overheid in 1990 besloten tot de aanleg van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) als een netwerk van bestaande en nieuwe natuur. Net als voor de Natura2000-gebieden is

het ruimtelijk beleid voor de EHS erop gericht de wezenlijke kenmerken van de gebieden te ontwikkelen, herstellen en behouden. De EHS is samengesteld uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen hiertussen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied is niet aangewezen als EHS.

Groen-blaue en agrarische structuur

De provincie Noord-Brabant introduceert ter ordening van de ruimte in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening d.d. 1-10-2010 een viertal ordenende ruimtelijke structuren:

- de groen-blaue structuur.
- de agrarische structuur.
- de stedelijke structuur.
- de infrastructuur.

In de groen-blaue structuur kiest de provincie voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit, bestaande uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering. Binnen deze structuur worden de aanwezige natuurwaarden zoveel mogelijk beschermd en ontwikkeld.

Het plangebied is niet gelegen binnen de groen-blaue structuur.

Dit gebied is reeds in gebruik als jachthaven en er zullen derhalve geen ingrepen plaatsvinden die een negatief effect hebben op natuurwaarden. Het terrein is grotendeels intensief grasland waar parkeren plaatsvindt en dit verder niet zal wijzigen. Het is geen geschikt gebied voor beschermde soorten flora en fauna, gezien het feit dat er nog altijd activiteiten plaatsvinden en er geen andere versturende activiteiten zullen plaatsvinden dan in de huidige situatie. Belemmeringen door aanwezige flora en fauna zijn niet aan de orde.

Soortbescherming

Kort wordt ingegaan op de wetgeving ten aanzien van planten- en diersoorten in Nederland. Daarna wordt aangegeven welke beschermde soorten in het plangebied voorkomen, dan wel te verwachten zijn.

Flora- en faunawet

De bescherming van zowel inheemse als uitheemse, in het wild levende dier- en plantensoorten is vastgelegd in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet bevat een algemeen (passief) beschermingsregime voor aangewezen planten- en diersoorten. Daarnaast zijn in de Flora- en faunawet beschermde leefgebieden aangewezen voor de instandhouding van beschermde soorten. De Europese Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn zijn in onze nationale Flora- en faunawet geïmplementeerd.

Wat betreft de flora is het verboden om beschermde soorten uit te steken, te vernielen, te beschadigen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8 Flora- en faunawet). Ten aanzien van de fauna geldt dat het verboden is beschermde dieren in hun natuurlijke leefomgeving te doden of te verwonden, opzettelijk te verontrusten of voortplantingsplaatsen (bijvoorbeeld

nesten) te verstoren, te beschadigen of weg te nemen (artikel 9 t/m 13 Flora- en faunawet).

Voor het verrichten van ingrepen die een nadelig effect hebben op beschermde flora en fauna is in principe een ontheffing ex. artikel 75 van de Flora- en faunawet noodzakelijk. In het Besluit van 10 september 2004 (AMvB artikel 75) wordt onderscheid gemaakt in de algemeenheid van soorten en de noodzaak tot ontheffingaanvraag. De beschermde soorten zijn hiertoe ingedeeld in een drietal categorieën (tabellen):

Algemeen beschermde soorten.

1. 'Overige' soorten en alle vogelsoorten.
2. Streng beschermde soorten: soorten van bijlage IV van de Europese Habitatrichtlijn en soorten van bijlage I van de AMvB artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Bij ruimtelijke inrichting en ontwikkeling is alleen voor algemeen beschermde soorten geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig. Ook voor overige soorten hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden, mits gewerkt kan worden conform een door de Minister van LNV/EL&I goedgekeurde gedragscode. Een geschikte gedragscode voor toepassing bij de bouw van woningen is de gedragscode voor de bouw- en ontwikkelsector. Voor streng beschermde soorten zal altijd een ontheffing van de flora- en faunawet aangevraagd moeten worden wanneer deze negatieve effecten dreigen te ondervinden van de voorgenomen ingreep.

Beschermde soorten in plangebied

Bestaande gegevens

Om meer inzicht te verkrijgen in de te verwachten natuurwaarden binnen het plangebied is gezocht naar bestaande gegevens ten aanzien van het voorkomen van planten- en diersoorten binnen en in de omgeving van het plangebied. Daarbij is gebruik gemaakt van gegevens van de website www.waarneming.nl.

Binnen het inventarisatiegebied gemeente Cuijk zijn zeer veel waarnemingen verricht in de afgelopen vijf jaar (waarnemingen na 01-01-2006 geraadpleegd). Op en rond de Kraaijbergse Plassen zijn veel waarnemingen van algemene soorten gedaan. Deze waarnemingen zijn vooral op de plassen 5 en 7 van de Kraaijbergse plassen gedaan.

Binnen de begrenzing van het plangebied worden op de website www.waarneming.nl geen waarnemingen van beschermde en/of bedreigde soorten vermeld.

Op basis van het intensieve gebruik van het plangebied en het feit dat het om (gecultiveerd) grasland gaat, is de jachthaven niet geschikt als habitat voor beschermde en/of bedreigde soorten.

5.2.3 Verkeer

Ontsluiting/veerkeersveiligheid

De ontsluiting van de jachthaven voor gemotoriseerd (weg)verkeer vindt uitsluitend plaats via de Hardweg. Over de Hardweg is het plangebied zowel vanaf de noordkant over de brug over de Kraaijbergse Plassen als vanuit het zuiden via het dorp Linden te bereiken.

Fietsers en voetgangers kunnen op verschillende plaatsen onbelemmerd het terrein op. Vaste gasten kunnen middels een "key" de slagboom van het jachthaventerrein bedienen. Het camperveld is afgeschermd door middel van een slagboom. Deze slagboom is- zodra er bezoekers op het terrein aanwezig zijn- niet vergrendeld. Wanneer de slagboom wel vergrendeld is, is de slagboom op elk moment van de dag, vanaf elke plaats te bedienen met de mobiele telefoon van de eigenaar van het terrein.

Vanaf het camperterrein is er een verkeerssluis naar het jachthaventerrein, zodat nooddiensten altijd toegang hebben tot het gehele terrein.

Parkeren

Met de beoogde opwaardering van de jachthaven komen er, wanneer er wordt uitgegaan van alleen kleine boten, in totaal 240 ligplaatsen. Om iets te kunnen zeggen over de verkeersaantrekkende werking wordt ervan uitgegaan dat de realisatie van 240 ligplaatsen gedurende de drukst bevaren periode (in het vaarseizoen) maximaal 480 verkeersbewegingen per dag oplevert (240 komend en 240 gaand). Hierbij dient te worden opgemerkt dat dit een 'worstcase' benadering betreft aangezien, er niet alleen kleine boten in de jachthaven komen te liggen en niet alle ligplaatsen tot verkeersbewegingen leiden.

De gemeente Cuijk hanteert voor de jachthaven een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per ligplaats.

Wanneer het 'worstcase' scenario van 240 kleine boten wordt genomen zijn 120 parkeerplaatsen nodig.

Naast parkeerplaatsen voor de jachthaven zijn er parkeerplaatsen nodig voor de aanwezige horecagelegenheid. Het totale oppervlak horeca mag niet meer bedragen dan 200 m². Als er uit wordt gegaan van de ligging in weinig stedelijk gebied is de standaard parkeernorm 14,0-16,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Voor de horeca is zodoende een maximum van 32 parkeerplaatsen nodig. De jachthaven beschikt in de huidige situatie over 120 parkeerplaatsen op het eigen terrein. Er is uitbreiding van de parkeergelegenheid voorzien tot een maximum van 168 plaatsen.

Verkeersgeneratie voorzieningen aan de Hardweg

De recreatieve voorzieningen aan de Hardweg genereren verkeer, dat door het dorp Linden rijdt. Om de invloed op het lokale wegennet te onderzoeken is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Verkeersonderzoek recreatievoorzieningen Linden - Onderzoek naar verkeersgeneratie en effecten lokaal wegennet – , VAGN d.d. 27 september 2012). Dit rapport is als externe bijlage toegevoegd. In het rapport wordt een vergelijking gemaakt tussen de huidige (planologische) situatie en de toekomstige situatie na legalisatie van de jachthaven voor wat betreft de verkeersgeneratie en de impact op het lokale wegennet. Hierbij zijn tevens de ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen camping 't Loo (en de gevolgen hiervan voor het verkeer) betrokken. Opgemerkt wordt dat in het rapport gewerkt wordt met worst-case aannames ten aanzien van de CROW-richtlijnen. De ervaring leert dat de daadwerkelijke verkeersgeneratie die in de praktijk optreedt lager is dan in het rapport wordt berekend. De worst-case benadering geeft echter wel inzicht in de vraag of het wegennet ook in extreme situaties toereikend is.

In het rapport wordt de volgende conclusie getrokken:

"De huidige verkeersintensiteiten op de verschillende straten en wegen in en rond Linden zijn erg laag, zo blijkt uit de tellingen die in mei 2012 zijn gehouden. De maand mei is een gemiddelde maand, waarin al een deel van de recreatie-

activiteiten aangevangen zijn, maar waarbij het nog geen hoogseizoen is. Op zomerse dagen zal de hoeveelheid verkeer echter beduidend drukker zijn, zo moet gezegd. Het meeste verkeer is waargenomen op de Kerkstraat (703 motorvoertuigen per etmaal) en op de Oostermeerweg (700 motorvoertuigen per etmaal), het minste verkeer is geteld op de Hardweg buiten de bebouwde kom (162 motorvoertuigen per etmaal). De hoeveelheden verkeer zouden geen probleem kunnen vormen voor de bestaande infrastructuur, ondanks dat voetpaden of trottoirs structureel ontbreken.

De bestaande Camping 't Loo is gerealiseerd binnen het vigerende bestemmingsplan, en kent een maximale verkeersgeneratie van 108 tot 114 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand. In de zomermaanden zal het aantal hoger zijn, in de wintermaanden mogelijk lager.

Binnen het vigerende bestemmingsplan is Jachthaven Brasker niet toegestaan; deze is er nu op basis van een tijdelijke vergunning. Wel zijn dagrecreatieve voorzieningen toegestaan op deze plek toegestaan, die een aanzienlijk grotere verkeersgeneratie kunnen hebben dan de huidige jachthaven of de toekomstige jachthaven. De maximaal te verwachten verkeersgeneratie van 513 motorvoertuigen per etmaal wordt bereikt bij 1.500m² openlucht zwembad.

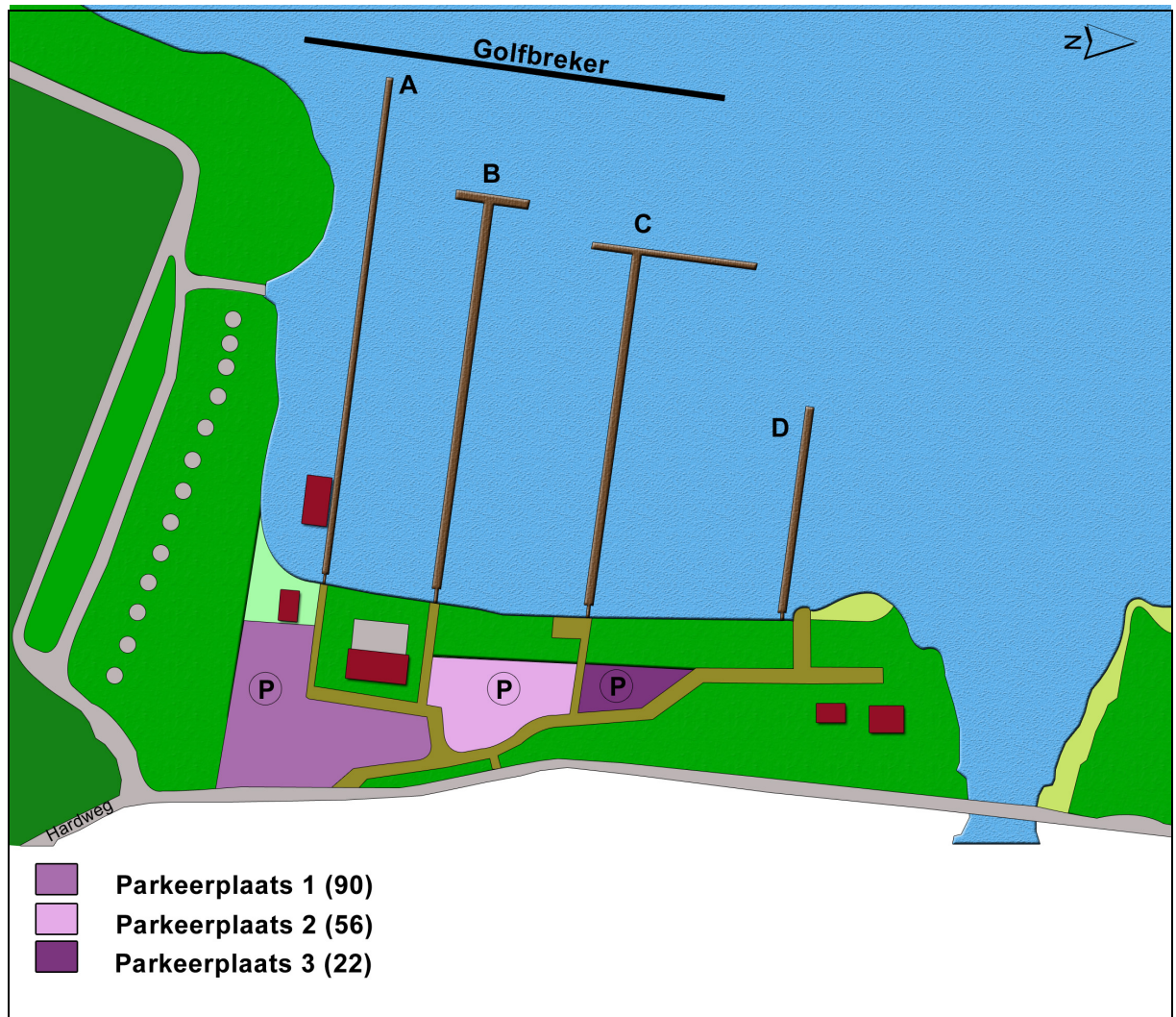
Binnen de toekomstige bestemmingsplangrenzen ligt ook een deel van het zwemstrand, waarvan circa 10.000m² verdwijnt voor de camping. Met de kencijfers voor een openlucht zwembad als referentie zou dit tussen 540 en 640 motorvoertuigen per etmaal genereren op de mooiste dagen van het jaar. In de huidige situatie kan dat leiden tot een totale verkeersgeneratie voor het gebied binnen het bestemmingsplan van 1.080 tot 1.267 motorvoertuigen per etmaal. De mogelijkheden die binnen het nieuwe bestemmingsplan voor de camping worden geboden, kunnen leiden tot een verkeersgeneratie tot 260 – 286 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand. In de zomermaanden zal het aantal hoger zijn, in de wintermaanden lager. Voor de jachthaven daarentegen zal het opnemen van het huidig gebruik binnen een nieuw bestemmingsplan leiden tot een reductie van de maximale verkeersgeneratie. De jachthaven zal leiden tot 76 - 77 motorvoertuigbewegingen op een gemiddelde weekdag in een gemiddelde maand. In het hoogseizoen zal dit hoger zijn en kunnen 96 -531 motorvoertuigen per etmaal verwacht worden. Door de opheffing van een deel van het zwemstrand komt de verkeersgeneratie van 540 tot 640 motorvoertuigen per etmaal te vervallen. Deze dienen in mindering gebracht te worden op het totaal van verkeersgeneratie, wat daarmee in de beoogde situatie op 336 – 363 motorvoertuigen per etmaal komt in op een gemiddelde weekdag, tot 662 – 997 motorvoertuigen in het hoogseizoen.

De ontwikkelingen die beoogt zijn voor de camping en de jachthaven leiden tot een maximum verkeersgeneratie van 997 motorvoertuigen, tegen maximaal 1.284 motorvoertuigen op basis van vigerende bestemmingsplannen. Dat is een afname van 287 motorvoertuigen per etmaal (22%).

Als gevolg van de verhoudingsgewijs sterke daling van het autoverkeer, zullen de plannen op de wegen en straten in en rond Linden niet tot knelpunten of verkeersonveilige situaties leiden”.

In het rapport wordt vervolgens wel ingegaan op het feit dat de bovenstaande berekening een theoretische berekening is. Het huidige gebruik als jachthaven verschilt namelijk van het maximaal toegestane gebruik. Dit neemt echter niet weg dat door de bestemmingswijziging in een worst-case situatie op basis van vergunde rechten minder verkeer zal worden gegenereerd.

Tot slot wordt aanbevolen om de Hardweg, gezien het smalle profiel en de menging van verkeer (recreatief fietsverkeer en autoverkeer) aan te passen. Deze aanpassing staat echter los van de aanleg van de jachthaven en zou ook op basis van de huidige situatie moeten worden uitgevoerd.



Afbeelding 11: Parkeren (parkeervakken zijn 5 x 2,60 meter groot, rijbaan is 6,00 meter breed. Bij deze maten zijn de in de tekening opgenomen aantallen p-plaatsen aan te leggen).

5.2.4 Water

Voor de waterhuishouding worden uitgangspunten gehanteerd voor het ontwerp van de hemelwaterafvoersysteem:

- Alle regenwater van daken en verharding wordt afgevoerd naar het open water binnen het plangebied en naar de Kraaienbergse Plassen. Het effect van een dergelijke peilstijging is te verwaarlozen.
- Hemelwater afkomstig van nieuw dakoppervlak of nieuwe verharding zal niet rechtstreeks, maar via oppervlakkige afstroming, een bodempassage of een infiltratievoorziening naar het open water van de Kraaienbergse Plassen worden afgevoerd.

- Op de aanwezige toegangswegen zijn geen kolken aanwezig. Het regenwater zal hier, net als van de overige verharding, infiltreren in de omliggende bodem.
- Het open water binnen plangebied staat in open verbinding met de Kraaijenbergse plassen;
- GHG-plangebied na peilopzet stuwpand Grave: 9,00 m+ NAP (prognose);
- Extreem waterpeil op open water bij gesloten keersluis: 9,50 m+ NAP (schatting);
- Windgolven kunnen hogere peilen dan 9,50 m+ NAP veroorzaken;
- Bij de campers is geen riolering. De campers vangen hun vuilwater op in tanks. Deze tanks worden vervolgens geleegd in een afstortstation dat op het riool is aangesloten.

Vuilwater

Het vuilwater wordt via een separaat stelsel ingezameld en geloosd op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Calamiteiten

Het regenwater van extreem zware buien zal via de oppervlakte afstromen naar open water.

Peilopzet stuwpand Grave

Rijkswaterstaat heeft het peil van het stuwpand Grave (in de Maas) permanent verhoogd van het huidige stuwpeil van 7,75 m +NAP naar 7,90 m +NAP. Bij afvoeren van meer dan 400 m³/sec wordt het stuwpeil trapsgewijs verlaagd tot de huidige waterhoogte bij 1000 m³/sec. Bij de realisatie van nieuwe bebouwing dient met de peilopzet rekening te worden gehouden. De peilopzet van het stuwpand heeft gevolgen voor de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) van de aan open water grenzende gebieden. De effecten, voor het gedeelte van het plangebied waar niet wordt ontgrond, resulteren in een stijging van de huidige GHG van 10 tot 20 cm (prognose). Het effect neemt in zuidelijke richting af.

Bouwpeilen / aanlegniveau wegen

De bouwpeilen / aanlegniveaus zijn primair afhankelijk van de grondwaterstand en bouwwijze (woningen) of funderingswijze (verharding). Voor het nieuwe bebouwing een extra factor sturend namelijk het peil van het open water. Voor het bouwpeil van woningen dient tenminste te liggen op 10,50 m+ NAP.

6. Juridische verantwoording

6.1 Algemeen

De in deze toelichting beschreven aspecten hebben als basis gediend voor het opstellen van een juridisch plan, welke zoveel mogelijk is afgestemd op de regelingen in het Handboek ruimtelijke plannen Land van Cuijk en de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Cuijk. Teneinde het voorgenomen initiatief te kunnen realiseren heeft een juridische vertaling van het plan in planregels en verbeelding plaatsgevonden. De planregels zijn gerelateerd aan de verbeelding. Verbeelding en planregels dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast conform de bepalingen in Wro, Bro en SVBP 2008.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen opgenomen zijn. Deze aanduidingen hebben juridische betekenis indien en voorzover deze daaraan in de planregels wordt gegeven. Een aantal aanduidingen heeft geen juridische betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid, zoals kadastrale en topografische gegevens.

6.2 Toelichting op de regels

Bij het opstellen van de planregels is uitgegaan van het rapport Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen. De planregels zijn onderverdeeld in vier delen. In het eerste deel zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen. In het tweede deel worden de op de verbeelding aangeduide bestemmingen geregeld. In het derde deel zijn algemene regels opgenomen m.b.t. onder andere bouwregels, wijzigingsregels en procedureregels. Tot slot wordt in het vierde deel het met name het overgangsrecht geregeld.

Enkelbestemming Recreatie - jachthaven

Om de jachthaven te positief te bestemmen is de enkelbestemming "Recreatie – jachthaven" opgenomen. De regels in de bestemmingsomschrijving staan het gebruik van de gronden als jachthaven met alle denkbare en gangbare bijbehorende voorzieningen toe. De reeds aanwezige bedrijfswoning is positief bestemd middels het opnemen van een functieaanduiding. In de bouwregels zijn regels opgenomen ten aanzien van zowel de bij de jachthaven behorende bedrijfsgebouwen als de bedrijfswoning (of in plaats daarvan een chalet dat dienst doet als bedrijfswoning).

7. Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12.1) verplicht gemeenten gelijktijdig met een ruimtelijk besluit, zoals een omgevingsplan een exploitatieplan vast te stellen. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is.
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en woningbouwcategorieën niet noodzakelijk is.

Aan alle drie de voorwaarden moet worden voldaan.

Voor de gronden waarop het onderhavige project is geprojecteerd wordt tussen de gemeente Cuijk en de ontwikkelende partij een anterieure overeenkomst c.q. erfpachtovereenkomst opgesteld. Op grond van deze overeenkomst wordt het project voor rekening en risico van de ontwikkelende partij gerealiseerd. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Gelet op het vorenstaande is de economische uitvoerbaarheid van het plan in voldoende mate verzekerd en kan in het kader van de vaststelling van de omgevingsvergunning worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

8. Maatschappelijke haalbaarheid

8.1 Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon door een ieder een mondeling of schriftelijk een inspraakreactie op dit plan worden ingediend bij de gemeenteraad van de gemeente Cuijk. Er zijn enkele inspraakreacties binnengekomen. De inspraakreacties en de gemeentelijke beantwoording zijn opgenomen in een Nota van Inspraak, die als externe bijlage is bijgevoegd.

Het voorliggend bestemmingsplan wordt vervolgens als ontwerpbestemmingsplan opnieuw voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kan een ieder een mondelinge of schriftelijke zienswijze op het plan bij de gemeenteraad indienen.

Na de zienswijzeperiode wordt het bestemmingsplan door de gemeenteraad (gewijzigd) vastgesteld. Het raadsbesluit en de nota van wijzigingen worden als bijlage bij dit rapport opgenomen. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt vervolgens wederom voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen 6 weken na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep tegen het plan instellen.

8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg dienen te plegen met betrokken instanties. Dit vooroverleg vindt plaats in het kader van de informatievoorziening tijdens de inspraakperiode.

8.3 Inspraak

Op het voorontwerpbestemmingsplan zijn enkele inspraakreacties binnengekomen. Deze hebben geleid tot aanvullend onderzoek op het gebied van verkeersgeneratie en kwaliteitsverbetering van het landschap.

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan “Kraaijenbergse Plassen, Hardweg15” van de gemeente Cuijk.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1684.17BPHardweg-OH01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.6 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

1.7 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats.

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.14 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.15 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.16 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.17 chalet:

een onderkomen met een lichte constructie welke niet vast op/in de grond gefundeerd is, in zijn geheel of enkele delen kan worden verplaatst en niet als stacaravan aangemerkt kan worden;

1.18 extensief recreatief medegebruik:

bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan die een kortstondig karakter hebben, in de openlucht plaatsvinden en routegebonden zijn, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën.

1.19 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.20 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming in functioneel en architectonisch opzicht het belangrijkste is.

1.21 horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, zoals (eet)cafés, restaurants, brasseriën, cafetaria's etc., met uitzondering van een discotheek / bar-dancing, een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.22 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie.

1.23 peil:

- a. indien het bouwwerk in of op de grond wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aansluitend afgewerkte maaiveld ter plaatse van het bouwwerk, zulks gezien in relatie met de hoogte van de omliggende terreinen;
- b. indien het bouwwerk in of op het water wordt gebouwd wordt het peil gemeten vanaf het waterpeil ter plaatse van het bouwwerk.

1.24 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.25 water:

al het oppervlaktewater zoals sloten, greppels, (infiltratie)vijvers, kanalen, beken en andere waterlopen, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen.

1.26 waterhuishoudkundige voorzieningen:

wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan infiltratievoorzieningen (zoals infiltratiekratten, wadi's, infiltratiegreppels, doorlatende bestrating en infiltratie-en transportriolen), dijken, dammen, grondwallen, duikers, stuwen en gemalen.

1.27 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Recreatie - Jachthaven

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Jachthaven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een jachthaven met maximaal 240 ligplaatsen;
- b. gebouwen en voorzieningen ten behoeve van een jachthaven, zoals toiletgebouwen, een havenkantoor, berguimte en gebouwen ten behoeve van onderhoud en beheer, een jollenveld, een serviceplein, een recreatieveld en een boothelling;
- c. steigers, een botenkraan, een golfbreker en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- d. verkoop van boten, vaartuigen en daaraan verwante watersportartikelen;
- e. een watersportschool;
- f. een bedrijfswoning (al dan niet in de vorm van een chalet), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- g. horeca in de vorm van een restaurant met een terras;
- h. dagrecreatie;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- j. groenvoorzieningen en beschoeiingen;
- k. voorzieningen ten behoeve van het verzamelen van afval, glas, papier etc.;
- l. recreatief medegebruik in de vorm van een kampeerterrein voor maximaal 11 camperplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
- m. parkeervoorzieningen;
- n. wegen, straten en paden;
- o. nutsvoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- p. tuinen, erven en terreinen;
- q. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

- a. op of in de als 'Recreatie - Jachthaven' bestemde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van het bepaalde in artikel 3.1;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd.

3.2.2 Bebouwing ten behoeve van de jachthaven

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de jachthaven gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte aan gebouwen t.b.v. de jachthaven met bijbehorende horeca en detailhandel mag niet meer bedragen dan 1.500 m²;
- b. de netto oppervlakte aan gebouwen t.b.v. van de horeca mag niet meer bedragen dan 200 m²;
- c. de netto oppervlakte aan gebouwen t.b.v. de watersportwinkel mag niet meer bedragen dan 100m²;

- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" is aangegeven.

3.2.3 *Bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing*

Voor het bouwen van een bedrijfswoning en bijbehorende bebouwing gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- b. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 8 meter;
- d. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- e. de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 120 m².

3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. ten behoeve van de jachthaven is een kraan toegestaan met een maximum hoogte van 15 m;
- c. de hoogte van vlaggenmasten, lichtmasten en antennemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing indien dit in verband met de milieuregelgeving of verkeersveiligheid vereist is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene bouwregels

Ondergronds bouwen

- a. Op plaatsen waar hoofd- en bijgebouwen zijn of gelijktijdig worden gebouwd mag eveneens ondergronds gebouwd worden, direct aansluitend mogen in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken worden gebouwd.
- b. De verticale diepte mag bij ondergronds bouwen niet meer bedragen dan 3,5 m.

Onoverdekte zwembaden

Voor het bouwen van onoverdekte zwembaden bij (bedrijfs)woningen gelden de volgende regels:

- a. Onoverdekte zwembaden zijn uitsluitend toegestaan in de bestemming waarbinnen de (bedrijfs) woning is gelegen.
- b. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- c. De afstand tot de woning mag niet meer bedragen dan 15 m.

Afwijking ondergronds bouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde ten aanzien van ondergronds bouwen voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties dan onder het hoofdgebouw of bijgebouw, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangepast.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening/artikel 2.1 Wabo, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van paardenbakken.

6.2 Beroep of bedrijf aan huis

In de bestemmingen waarin een (bedrijfs)woning is toegestaan of met een afwijking mogelijk kan worden gemaakt, is ondergeschikt aan deze bestemmingen de uitoefening van een beroep-aan-huis of een bedrijf-aan-huis toegestaan als medegebruik, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

- a. Het betreft een dienstverlenend of ambachtelijk beroep of bedrijf met een ruimtelijke uitwerking en uitstraling in overeenstemming met de functie wonen, zoals administratieve, juridische, (para-)medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische of daarmee vergelijkbare beroepen en bedrijven.
- b. Het medegebruik blijft van ondergeschikte betekenis en de woonfunctie blijft in ruimtelijke en visuele zin primair.
- c. Het betreft geen beroep of bedrijf waarvoor een milieuvergunning verleend moet worden of een meldingsplicht geldt in het kader van de Wet milieubeheer.
- d. Er is geen sprake van detailhandel, waaronder in ieder geval begrepen de verkoop over de toonbank en het ophalen van goederen na elektronische betaling.
- e. Het beroep of bedrijf heeft geen structurele verkeersbewegingen tot gevolg, veroorzaakt door bezoekers en laden en lossen.
- f. De benodigde parkeervoorzieningen voor de (bedrijfs)woning en het beroep of bedrijf worden op eigen terrein gerealiseerd.
- g. Het medegebruik blijft beperkt tot de bewoners van de woning.
- h. Het medegebruik blijft beperkt tot maximaal 35% van de bruto-vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m².
- i. De reclame-uitingen zijn onverlicht, hebben een maximale oppervlakte van 0,2 m² en een maximale bouwhoogte van 1,2 m.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Algemene afwijkingsregels:

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor:

- a. het afwijken van de in de regels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%;
- b. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 meter;
- e. de bestemmingsbepalingen voor het plaatsen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten op elk gebouw.

7.2 Evenementen:

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het van de gronden en bouwwerken voor het houden van een evenement in het teken van de watersport, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. voor het plangebied van het bestemmingsplan mag niet meer dan 8 maal per jaar een omgevingsvergunning ten behoeve van een evenement worden verleend;
- b. de maximale duur van een evenement bedraagt 16 aaneengesloten dagen, met uitzondering van 2 maal 22 aaneengesloten dagen;
- c. voor een evenement dient een evenementenvergunning op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening verleend te zijn;
- d. er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. de ontsluiting en bereikbaarheid van het evenemententerrein moet zijn afgestemd op de grootte en het type van het evenement;
- f. de waarde van de onderliggende en omringende bestemmingen als gevolg van de ontheffing niet onevenredig worden aangetast.

7.3 Kleine bouwwerken:

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze planregels een omgevingsvergunning kan worden verleend, kan een omgevingsvergunning worden verleend voor:

Het bouwen van kleine niet voor bewoning bestemde bouwwerken van openbaar nut en religieuze doeleinden, zoalsabri's, wachthuizen, transformatorhuizen, schakelhuizen, (ondergrondse) afvalcontainers, gemaalgebouwen, telefooncellen, monumenten, kapellen, wegekruizen en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen bouwwerken, mits:

- a. de oppervlakte per bouwwerk niet meer bedraagt dan 15 m²;
- b. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3 meter;
- c. de bouwwerken naar aard en afmetingen passen in het plan, met dien verstande, dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 10 meter mag bedragen.

Artikel 8 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van:

- a. overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover dit van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover dit noodzakelijk is in verband met werkelijke toestand van het terrein. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- b. overschrijding van bestemmingsgrenzen en toestaan dat het beloop van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft. De overschrijding mag echter niet meer bedragen dan 3 meter en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
- c. het aanpassen van opgenomen bepalingen in de voorafgaande artikelen, waarbij verwezen wordt naar bepalingen in wettelijke regelingen, indien deze wettelijke regelingen na het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan worden gewijzigd.

Artikel 9 Algemene procedureregels

9.1 Omgevingsvergunning:

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als vervat in Wet algemene bepalingen omgevingsvergunning van toepassing.

Artikel 10 Overige regels

Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige regels;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk, dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig een omgevingsvergunning verlenen van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde in sub a te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik, dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

11.3 Hardheidsclausule:

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen, die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruiken in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan kan het college van burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Kraaijenbergse Plassen, Hardweg 15”.

