

BESTEMMINGSPLAN

‘Cuijk, Molenstraat 43’

TOELICHTING

VASTGESTELD: 21 SEPTEMBER 2020

IN WERKING/ ONHERROEPELIJK:

Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan

‘Cuijk, Molenstraat 43’

Gegevens opdrachtgever

Organisatie : P&R Ontwikkeling B.V.

Adres : Maaskade 18

Postcode : 5347KD

Plaats : Oss

Gegevens adviesbureau

Naam : Pittiger in planologie

Adres : Verwestraat 32

Postcode : 5491BZ

Plaats : Sint Oedenrode

Telefoon : 06-19743337

Internet : www.pittiger.com

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.3	Leeswijzer.....	8
2	Huidige en toekomstige situatie	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Stedenbouw	12
2.4	Verkeer en parkeren	11
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4.	Milieuhygiënische aspecten	23
4.1	Algemeen	23
4.2	Akoestiek.....	23
4.3	Archeologie en cultuurhistorie.....	24
4.4	Bedrijven en milieuzonering	27
4.5	Bodem	29
4.6	Externe Veiligheid	32
4.7	Natuur	35
4.8	Luchtkwaliteit.....	37
4.9	Water	40
4.10	Duurzaamheid	42
4.11	Milieueffectrapportage (M.e.r.)	43
5.	Juridische planbeschrijving	46
6.	Uitvoeringsaspecten	48

6.1 Economische haalbaarheid	48
6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid.....	48
7. Bijlagen.....	49

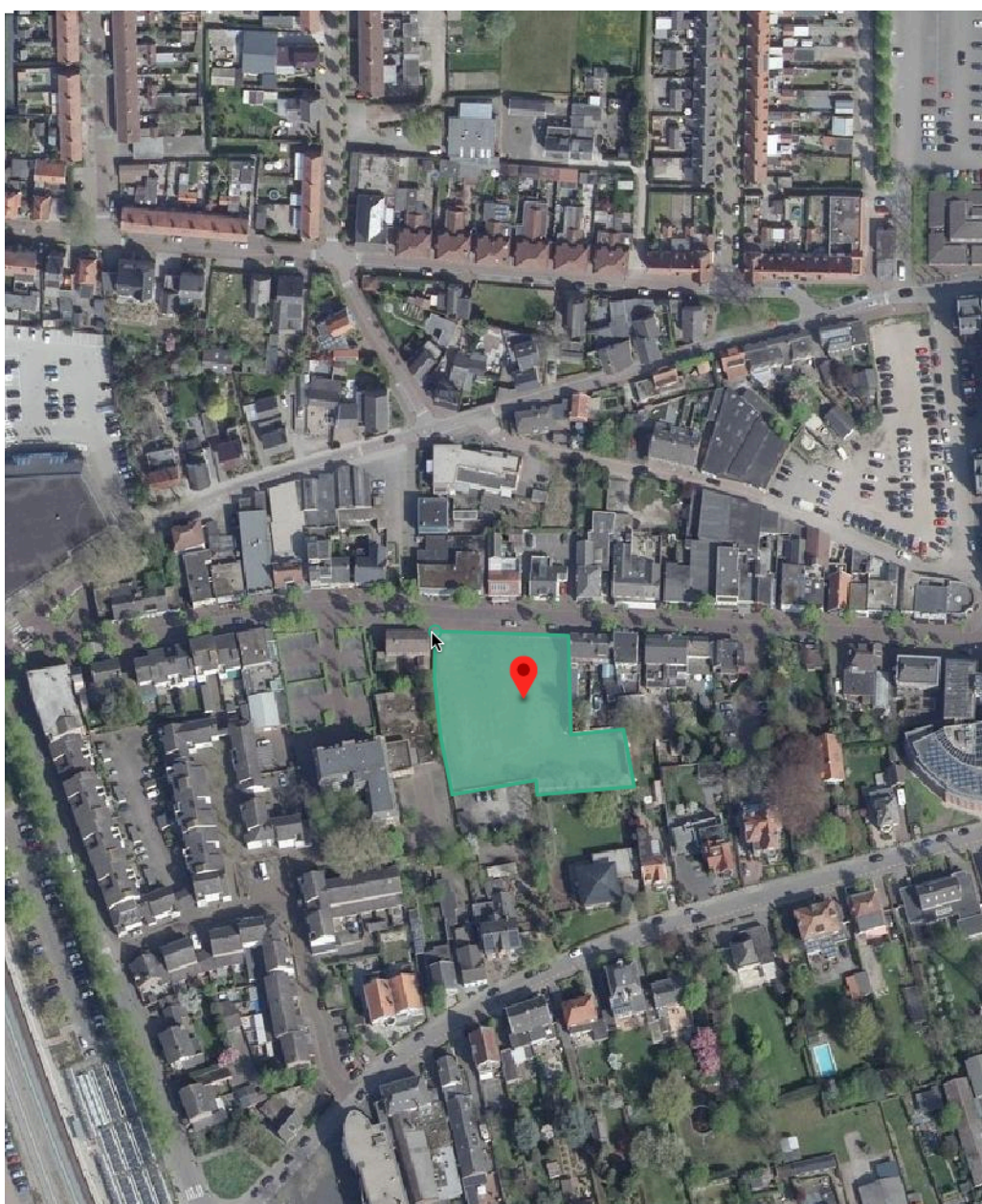
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

P&R Ontwikkeling B.V. is voornemens een appartementencomplex te realiseren aan Molenstraat 43 in Cuijk. De ontwikkeling past niet in het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum', omdat het bestaat uit de functie 'wonen' op de begane grond, deels buiten het bouwvlak is gelegen en hoger is dan ter plaatse is toegestaan. Met die reden is besloten hiervoor een bestemmingsplan op te stellen en daarmee de gewenste ontwikkeling juridisch-planologisch te regelen.

Plangebied

De afbeelding hieronder geeft het plangebied (groene arcering) op de luchtfoto weer.



De afbeeldingen hieronder geven de huidige situatie ter hoogte van het plangebied weer.



1.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk d.d. 10 september 2012, onherroepelijk op 10 juli 2013. Een deel van het bestemmingsplan is op 10 juli 2013 vernietigd door de Raad van State, echter ziet die vernietiging niet toe op onderhavig plangebied. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Detailhandel – 1'. Gronden met deze bestemming zijn op de begane grond bedoeld voor detailhandel en

dienstverlening en op de verdiepingen voor wonen. De gronden met deze bestemming zijn mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen; groenvoorzieningen; paden, wegen en verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

Voor bouwen geldt dat dat overwegend moet gebeuren binnen het bouwvlak, dat voor 100% mag worden bebouwd. De bouwhoogte mag deels binnen het plangebied niet meer zijn dan 8 meter, deels niet meer zijn dan 4 meter. De gronden buiten het bouwvlak mogen voor 50% worden bebouwd, waarbij de gezamenlijke bebouwde oppervlakte niet meer mag zijn dan 100 m². De goothoogte is gesteld op maximaal 3 meter.

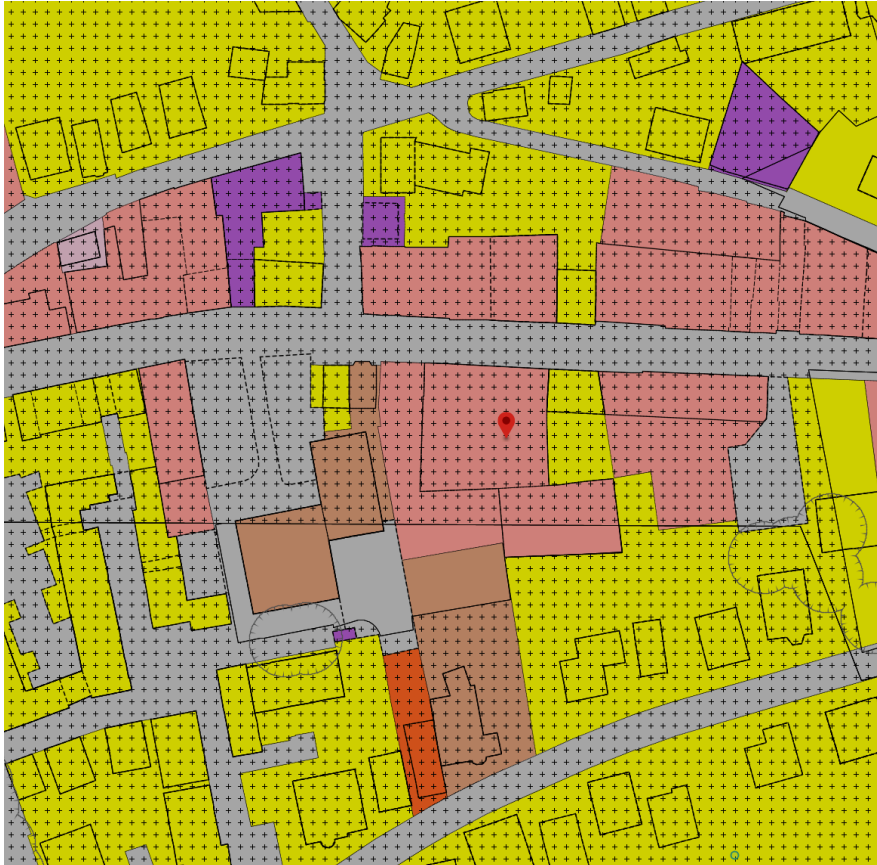
Ook zijn op basis van dit bestemmingsplan enkele dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen van toepassing, namelijk 'Waarde – Archeologie 3', 'funnel' en 'vrijwaringszone – radar'.

Ter plaatse van de *dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'* zijn de gronden mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze bestemming is primair (heeft voorrang) ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

Ter plaatse van de *gebiedsaanduiding 'funnel'* geldt, in aanvulling op hetgeen binnen de bestemming is geregeld, ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

Ter plaatse van de *gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'* geldt, in aanvulling op hetgeen binnen de bestemming is geregeld, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

Zie de afbeelding hieronder die een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergeeft. De ligging van het plangebied is aangegeven met een rood pijltje.



De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, omdat:

- het bestemmingsplan woningen op de begane grond niet toelaat;
- het bouwplan deels buiten het bouwvlak is gesitueerd, en:
- de maximaal toegestane bouwhoogte wordt overschreden.

1.3 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 de toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de systematiek van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 bevat de uitvoeringsaspecten (haalbaarheid). Hoofdstuk 7 bevat de opsomming van de bijlagen.

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de Molenstraat ten westen van het centrum van Cuijk. Cuijk stond al in de Romeinse tijd op de kaart als Ceucum, waar het zich in de loop van de tijd van een strategisch verdedigingspunt aan de Maas tot een dorp ontwikkelde. Cuijk is in noordelijke en zuidelijke richting gegroeid op hoge gronden evenwijdig aan de rivier de Maas, waardoor het een langgerekte vorm heeft gekregen.

Het historische lint Molenstraat is de westelijke uitloper van het kernwinkelgebied. De panden bestaan voor een groot deel uit twee bouwlagen met een kap. Een aantal van de gebouwen aan de Molenstraat staat leeg en is in verouderde staat.

Het plangebied ligt aan de Molenstraat 43. In het plangebied bevindt zich geen bebouwing meer.

2.1.2 Functies

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwde kom van Cuijk. In het plangebied zijn de functies detailhandel en dienstverlening (begane grond) en wonen (verdiepingen) bestemd. Deze functies zijn in het plangebied niet meer aanwezig. De bebouwing die aanwezig was is verwijderd. Er is nu sprake van een braakliggend terrein dat niet voor een bepaalde functie in gebruik is.

Rondom het plangebied is sprake van de functies: wonen, maatschappelijk, detailhandel, dienstverlening en bedrijvigheid. Het gebied kan getypeerd worden als een gebied met gemengd karakter, voorzien van centrumfuncties.

2.2 Toekomstige situatie

P&R projectontwikkeling BV heeft in februari 2019 de locatie aan Molenstraat 43 in Cuijk aangekocht, met als doel deze te ontwikkelen voor woningbouw in de vorm van appartementen, ook op de begane grond. Dit laatste is afwijkend ten opzichte van het vigerende bestemmingssplan. Echter wel passend in de ruimtelijke structuur ter plaatse, dat als uitloopgebied van het meer intensieve centrum functioneert. Daarnaast heeft dit gedeelte van de Molenstraat al op meerdere plekken woningen op de begane grond.

Na aankoop is door P&R projectontwikkeling BV een plan ontwikkeld dat bestaat uit een appartementencomplex voor 16 grote appartementen. De grootte per appartement varieert tussen de 124 en 156 m². Onderdeel van het plan zijn ook bergingen en parkeerplaatsen op maaiveldniveau (buiten) en overdekt.

Hieronder is het schetsplan afgebeeld alsook de 'artist impressions' van de toekomstige situatie. Let op, de getoonde parkeersituatie op de artist impressions is niet de daadwerkelijke situatie, hanteer daarvoor het getoonde schetsplan.





2.3 Stedenbouw

De Molenstraat

De bebouwing aan de huidige Molenstraat kenmerkt zich door zeer diverse bebouwing, de panden staan zonder voortuin direct op de stoep met wisselende tussenruimte. De voorgevels staan niet in een rechte lijn maar licht versprongen en geroteerd ten opzichte van elkaar. Lage goten, hogere goten en platte daken met verschillende bouwhoogten wisselen elkaar af zoals ook de materialen en kleuren sterk uiteen lopen.

Quarenta Y Tres

Het nieuwe appartementengebouw sluit aan op de omschreven karakteristiek. Het nieuwe gebouw is opgebouwd uit een vijftal gevels in verschillende kleuren baksteen. De voorgevels verspringen enigszins van positie ten opzichte van de straat en verschillen van hoogte, op de tweede verdieping zijn bij twee gevels dakterrassen toegevoegd zodat de gevels daar verder terug liggen. Ook de gevelopeningen zijn zeer divers, afhankelijk van de achterliggende functies. De hoofdentree ligt direct aan de straat en geeft middels een binnenstraat toegang tot de meeste appartementen. De entrees van de appartementen op de begane grond hebben een separate entree aan de straat.

Aan de linkerkant van het gebouw is een loop- / fietspoort die toegang geeft tot de achtertuinen en de bergingen. Aan de rechterkant bevindt zich de auto-toegang naar het achter-terrein en de stallingsruimte, hier is een poort met toegangscontrole aangebracht. In de autostalling is plaats voor 16 auto's, elk appartement heeft één overdekte parkeerplaats. Verder zijn op het buitenterrein nogmaals 14 parkeerplaatsen opgenomen. Alle appartementen hebben een royale buitenruimte in de vorm van een balkon, dakterras of patio-tuin.

De appartementen aan de Molenstraat bestrijken een groot deel van de breedte van de kavel. Achter deze brede appartementen is het gebouw smaller ontworpen zodat aan beide zijden ruimte ontstaat voor tuinen en balkons. Deze achter- gelegen appartementen zijn georiënteerd op de oost-, zuid- en westzijde. Door het gebouwgedeelte op het achter-terrein smaller te ontwerpen zijn de afstanden tot perceelsgrenzen zo groot mogelijk, wat de gewenste privacy ten goede komt.

Zodoende ontstaan fraaie, zeer royale appartementen met grote zongerichte buitenruimten met voldoende privacy. Waarbij het overdekt parkeren op een veilig afgesloten privéterrein is ondergebracht. Door het gebouw op zorgvuldige wijze in te passen, denken we een kwalitatieve impuls te geven aan de Molenstraat en daarmee aan het hart van Cuijk.

2.4 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plangebied wordt ontsloten op de Molenstraat. Er is sprake van een loop- en fietspoort en –pad aan de linkerkant van het gebouw welke toegang geeft tot de achtertuinen en bergingen. Aan de rechterkant is een auto-toegang gesitueerd welke naar het achterterrein en de stallingsruimte leidt. De buitenruimte in het plangebied is

privéterrein. Voor de maatvoering van het loop- en fietspad en de auto-toegang is door de ontwikkelaar zoveel mogelijk het advies (loop- en fietspad van 1,50 meter breedte; rijbaan van 4,50 meter breedte) van de gemeente Cuijk opgevolgd. Dat betekent dat het pad voor het grootste gedeelte hieraan voldoet, met een kleine vernauwing halverwege, daar wordt het pad niet smaller dan 90 centimeter (minimale eis). De rijbaan haalt over de volle lengte de breedte van 4,50 meter.

Met betrekking tot de verkeersaantrekkende werking van voorliggend plan wordt aangenomen dat deze vergelijkbaar is met de vorige functie van het plangebied.

De gemeente Cuijk heeft een eigen 'Nota Parkeernormen auto en fiets gemeente Cuijk, 2016-2023' welke is vastgesteld op 6 juni 2016 en in werking is getreden op 3 augustus 2019. De nota is planologisch vastgelegd in 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' dat is vastgesteld op 3 februari 2020. De regels uit dit paraplubestemmingsplan zijn overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan, zodat ze voor deze locatie van kracht blijven.

De nota hanteert voor dure appartementen op een centrumlocatie een norm van 1,6 parkeerplaatsen per appartement. Hiervan is het bezoekersaandeel 0,3 parkeerplaatsen. Voor de 16 appartementen zijn derhalve $16 * 1,6 = 25,6 = 26$ parkeerplaatsen nodig.

Op de afbeeldingen hieronder is te zien dat de ontwikkeling in 30 parkeerplaatsen voorziet. Het gaat om 14 parkeerplaatsen op het buitenterrein en 16 overdekte parkeerplaatsen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.



Op het moment dat voor het bouwplan een omgevingsvergunning wordt aangevraagd wordt getoetst aan de op dat moment geldende parkeernormen (dynamische verwijzing). De norm die dan geldt moet uiteindelijk aangelegd en in stand worden gehouden.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)/ Barro

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, volgt de Nota Ruimte op. Het Rijk heeft de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) op 14 maart 2012 vastgesteld, met het daarbij behorende Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de SVIR heeft het Rijk een andere sturingsfilosofie vastgesteld, waarbij zij zich scherper dan voorheen richt op de nationale belangen. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

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

Voor de drie Rijksdoelen worden door het Rijk 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken.

Om de 13 nationale belangen door te laten werken in ruimtelijke plannen van lagere overheden zijn naast de SVIR het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, 2014) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro, 2014) in werking getreden.

Toetsing aan SVIR en Barro

Concreet is het belang 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied. Ook zal moeten worden voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

Defensie

In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatige gebruik van defensie terreinen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringsgebieden. De gehele gemeente Cuijk heeft te maken met het radarverstoringsgebied van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen voor het radarverstoringsgebied. Bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringsgebied. In het plangebied worden geen bouwwerken of iets dergelijks van deze hoogte of hoger mogelijk gemaakt.

Voldaan wordt aan het Barro.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Onderhavig plan omvat het toevoegen van 16 woningen, waarmee er conform jurisprudentie sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit leidt ertoe dat aan de ladder voor duurzame verstedelijking moet worden getoetst.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke en regionale woningbouwbeleid. Een toelichting hierop staat in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. Doordat het bestemmingsplan en het te realiseren aantal woningen past binnen het gemeentelijk en regionale woningbouwbeleid, sluit de ontwikkeling aan bij de behoefte.

De appartementen worden middels herontwikkeling in bestaand stedelijk gebied gerealiseerd op een locatie waar in de huidige situatie verouderde, leegstaande bebouwing aanwezig was.

Voldaan wordt aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan vormt geen belemmering voor de uitvoering van het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 hebben de Provinciale Staten de omgevingsvisie Noord Brabant vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt na het inwerking treden van de Omgevingswet de provinciale structuurvisie. Met de omgevingsvisie formuleert de provincie haar ambitie over hoe zij de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit wil zien. Daarbij stelt zij tussendoelen voor 2030, maar legt nu nog niet vast hoe zij die doelen wil

bereiken. De provincie wilt daarmee ruimte bieden voor inbreng vanuit partijen en disciplines. Om hiermee aan de slag te gaan is volgens de provincie een verdere uitwerking van de ambities nodig in de vorm van programma's.

Met de visie geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van Brabant. Daarbij legt zij de focus op vier hoofdpogaven voor de middellange en lange termijn: werken aan energietransitie, een klimaat proof Brabant, de slimme netwerkstad en een concurrerende duurzame economie. Deze vier hoofdpogave staan ten dienste van de basis opgaven: werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

Om te komen tot de slimme netwerkstad richt de provincie zich op duurzame verstedelijking. Zij wil daarin richting geven door middel van het bevorderen van regionale afspraken, het sturen op zorgvuldig ruimtegebruik en het periodiek opstellen van prognoses. Verder wil zij een actieve rol spelen om beweging te stimuleren (o.a. door samen te werken bij gebiedsopgaven en bij het opstellen van uitvoeringsprogramma's) en gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

Onderhavig plan is niet in strijd met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

De beleidsdoelstellingen vanuit de Omgevingsvisie Noord-Brabant worden nader uitgewerkt in een provinciale ruimtelijke verordening die instructieregels voor gemeenten bevat. Na 1 januari 2021 zal die verordening tegelijkertijd met de Omgevingsvisie in werking treden. Tot die tijd geldt de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 en de daaruit voortgevloeide Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant waaraan gemeenten zich moeten houden. Hieronder wordt op beide instrumenten nader ingegaan.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'.

De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige

veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen). Verder bevat de nieuwe structuurvisie zaken die de voormalige structuurvisie ook al bevatte. Zo geeft de provincie Noord-Brabant in haar structuurvisie nog steeds de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid weer, is de visie bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie en biedt het een basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Er wordt aandacht besteed aan zaken zoals concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.

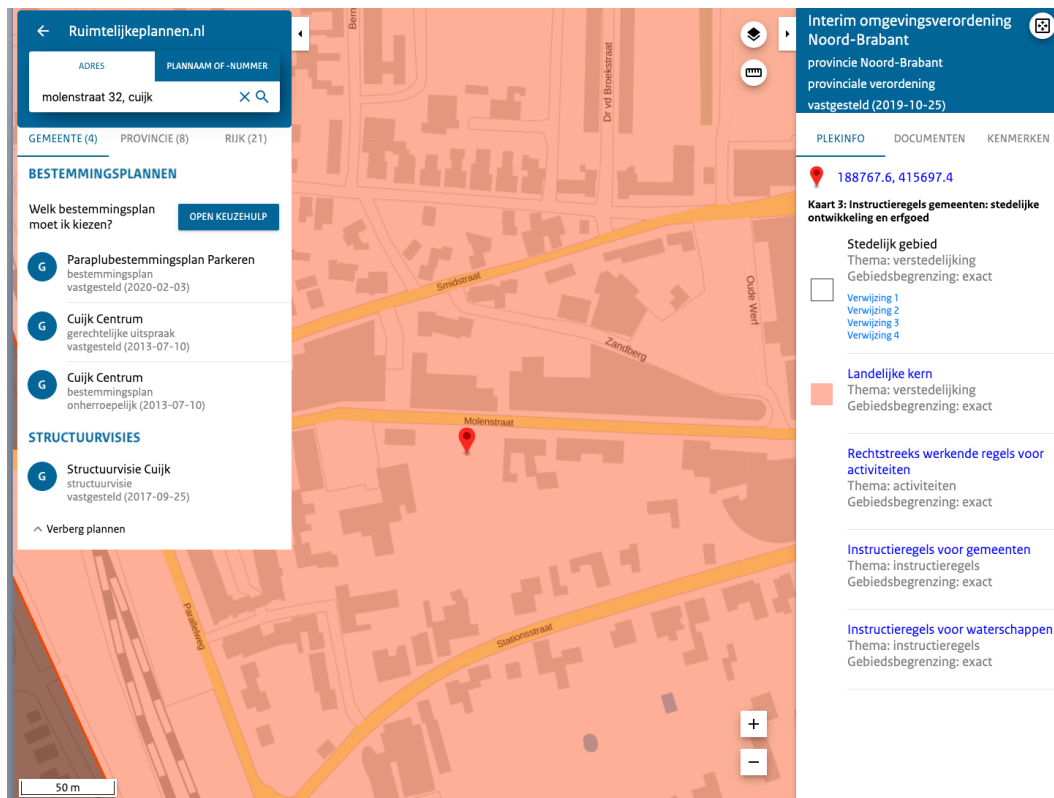
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan het aspect 'concentratie van verstedelijking' en 'zorgvuldig ruimtegebruik' doordat binnenstedelijk wordt herontwikkeld. De beleidsdoelstellingen vanuit de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 zijn nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierin zijn regels gesteld waaraan gemeenten zich moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. In de paragraaf hierna wordt onderhavig initiatief aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant getoetst.

3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

Ter plaatse van het plangebied gelden conform de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant de instructieregels voor gemeenten voor de 'Landelijke kern'. Zie de uitsnede van de kaart van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter hoogte van het plangebied (rode pijltje) hieronder.



De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het herontwikkelen van een plek die onder andere bestemd is voor dienstverlening en detailhandel naar wonen (16 appartementen).

Op onderhavige ontwikkeling is artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant van toepassing. In dit artikel is geregeld dat ontwikkelingen die voorzien in de functie 'Wonen' binnen het stedelijk gebied moeten zijn gelegen. Onderhavige locatie is gelegen in het stedelijk gebied van Cuijk.

Verder geldt dat het om duurzame stedelijke ontwikkeling moet gaan. Hiervan is sprake omdat de ontwikkeling zorgvuldig ruimtegebruik bevordert. Namelijk, een verouderd stedelijk gebied wordt getransformeerd.

Ook moet de ontwikkeling passen in de regionale afspraken. Voor de motivatie daaromtrent wordt verwezen naar de paragrafen 3.3.1 en 3.3.2 van deze toelichting. Hieruit blijkt dat het plan passend is in de afspraken die regionaal zijn gemaakt.

Verder is paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van toepassing. Het gaat in onderhavige situatie dan vooral om de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en voor zover het het landelijk gebied betreft ook kwaliteitsverbetering van het landschap. Met dit plan wordt met uitzondering van kwaliteitsverbetering van het landschap, omdat het een binnenstedelijke herontwikkeling betreft, hieraan invulling gegeven. Sprake is van inbreiding waarbij bestaande bebouwde ruimte wordt herontwikkeld met een meer passend programma

(van dienstverlening/ detailhandel naar wonen) op deze plek, die niet (meer) in het hart van het centrum is gelegen. Verder wordt rekening gehouden met alle van toepassing zijnde milieuaspecten, waarop in het volgende hoofdstuk nader ingegaan wordt.

Op basis van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is er in verband met het voorgenomen initiatief geen sprake van strijdigheden. Voldaan wordt aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Regionale woningbouwafspraken

In mei 2017 heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkings- en behoefteprognose geactualiseerd. De prognose is een belangrijk richtinggevend kwantitatief instrument voor het volkshuisvestelijke beleid van de gemeente. In de provinciale prognose wordt gewerkt met een 'hoog scenario' (1.255) en een 'laag scenario' (1.040). Het verschil tussen beide scenario's zit in het al dan niet inlopen van het in 2017 becijferde woningtekort (215).

In relatie tot de nieuwe prognose heeft de gemeenteraad in zijn vergadering van 18 december 2017 een nieuw woningbouwprogramma voor de periode 2018-2030 vastgesteld. In het programma is toen reeds rekening gehouden met de bouw van nieuwe woningen/ appartementen op deze locatie.

3.3.2 Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk

In 2018 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een nieuwe gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld.

Uitgangspunt is dat in de periode tot en met 2029 de gemeenten streven naar de realisatie van 3.000 tot 4.000 woningen. De gemeenten geven hierbij samen sturing aan de regionale woningmarkt Land van Cuijk. Gemeentelijke autonomie is belangrijk en blijft daarin geborgd. Er is voor alle gemeenten volop ruimte voor een eigen woningbouwprogramma. Jaarlijkse maken de gemeenten afspraken over programma en samenwerking. Deze regionale woningmarkt-strategie bevat hiervoor de kaders die lokaal om een nadere uitwerking vragen in gemeentelijke (jaar)programma's.

3.3.3 Gemeentelijk programma

Op basis van de prognose en de uitgangspunten van de regionale woningmarktstrategie wordt jaarlijks het woningbouwprogramma geactualiseerd waarbij de nieuwste inzichten telkens richtinggevend zijn. Dit programma is ook een jaarlijkse actualisering van het in 2017 vastgestelde woningbouwprogramma.

Een belangrijke ontwikkeling is de grote vraag naar (koop)appartementen in het centrum van Cuijk die de afgelopen jaren een grote vlucht heeft genomen in alle

mogelijke marktsegmenten. Het voorliggende plan met zestien appartementen sluit dan ook aan op de actuele behoefte.

3.3.4 Structuurvisie Cuijk

In de Structuurvisie Cuijk is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030 weergegeven. De structuurvisie is opgedeeld in twee gebieden:

- het op de hogere gronden gelegen Dynamisch Cuijk;
- vitaal landelijk Cuijk, het lager gelegen gebied.

Het plangebied is gelegen in het gebied 'Dynamisch Cuijk'. De altijd al aanwezige dynamiek in 'Dynamisch Cuijk' dient behouden en versterkt te worden. Belangrijk is dat dit gebied zich blijft ontwikkelen, zowel in landschappelijk als in economisch opzicht, om haar nieuwe identiteit en kwaliteit inhoud en vorm te kunnen geven. Ten opzichte van Vitaal landelijk Cuijk biedt Dynamisch Cuijk meer mogelijkheden voor 'stedelijke' ontwikkelingen en/of grootschaligere c.q. bezoekersintensievere ontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste ambitie om een aangename en veelzijdige leef- en werkomgeving te creëren met goede basisvoorzieningen en oog voor kwaliteit en duurzaamheid. Daar waar geen bestaande bebouwingslocatie aanwezig is, dient terughoudend te worden omgegaan met het faciliteren van ontwikkelingen.

De gemeente hanteert de volgende leidende principes om te komen tot het totaalbeeld van de toekomstige ruimtelijke structuur:

- water (als kans);
- innoveren en duurzaamheid (als ambitie);
- samenwerking (als middel).

Op het gebied van wonen wil de gemeente blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de leidende principes te hanteren. In de kern Cuijk moeten daartoe de woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in aanbod. Voor de gemeente Cuijk ligt er tot en met 2030 nog een bouwopgave van circa 1500 woningen.

Het initiatief betreft een ontwikkeling in het centrum van Cuijk, die zorgt voor een versterking van de leefomgeving in het centrum, doordat een in het centrum gelegen braakliggend terrein wordt ontwikkeld. Het initiatief sluit daarmee aan bij de Structuurvisie Cuijk.

3.3.5 Centrumvisie Cuijk

De Centrumvisie Cuijk biedt een helder beeld van de kwaliteiten en mogelijkheden in de verschillende delen van het centrum voor de komende 10 jaar. De visie dient als kader waarmee richting wordt gegeven voor de ontwikkeling van delen van het centrum. De nadruk ligt op de functies detailhandel en horeca.

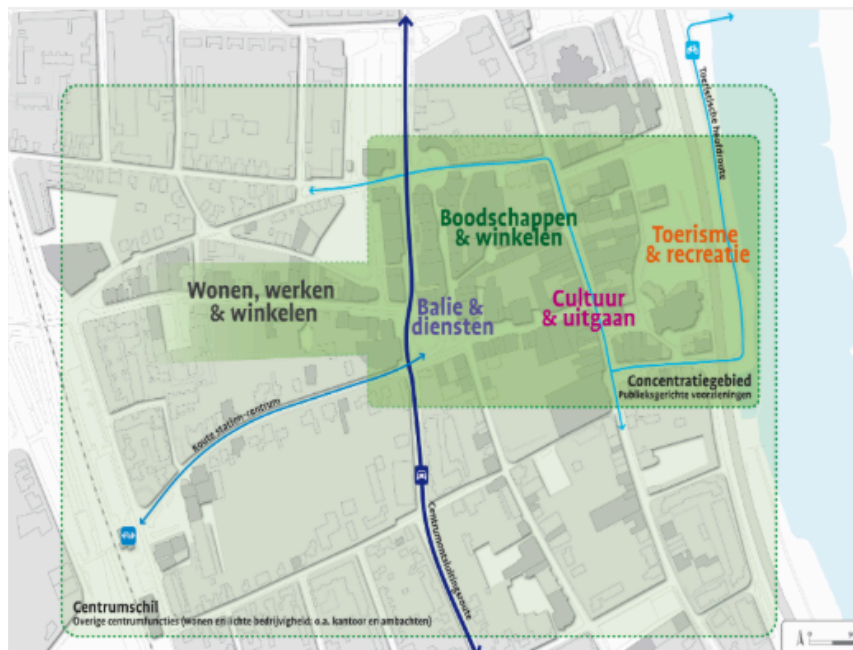
Het centrum van Cuijk is de belangrijkste ontmoetingslocatie van de gemeente Cuijk en directe omgeving, waar een divers winkel-, horeca- en cultuuraanbod aanwezig is. De laatste jaren is er echter een behoorlijke toename van leegstand. De gemeente heeft de volgende ambities:

- versterken van de bovenlokale positie van Cuijk-centrum;
- inspelen op de toename van het toeristisch potentieel;
- gemakscentrum én verblijfscentrum.

Om dit te bereiken zal het centrum aan de volgende randvoorwaarden moeten voldoen:

- het hebben van een compleet aanbod;
- Een compacte opzet, en;
- een comfortabel gebied.

Dit levert de gewenste hoofdstructuur van het centrum van Cuijk zoals weergegeven op de volgende afbeelding.



In de gewenste hoofdstructuur is de Molenstraat bedoeld voor een mix van wonen, werken en winkelen.

Het karakter van de Molenstraat wordt in de huidige situatie aan de oostkant bepaald door de winkelfunctie en aan de westkant door kleine publieksgerichte en niet-publieksgerichte bedrijvigheid, woningen, winkels en leegstand. De concentratie van leegstand en de matige uitstraling van gevels in de Molenstraat worden genoemd als knelpunten in het centrum. Rekening houdend met de problematiek van aanloopstraten faciliteert de gemeente de versterking van woon- en werkfuncties bij (dreigende) leegstand. Het aanpakken van de (dreigende) leegstand in het westelijk deel van de Molenstraat is genoemd als een van de uitvoeringsprojecten om het centrum te versterken.

Door het plangebied te herstructureren wordt het knelpunt van potentiële leegstand aangepakt. De geplande appartementen sluiten aan bij de wens voor een mix van wonen, werken en winkelen in dit gebied. Het initiatief sluit daarmee aan op de ambities die zijn geformuleerd voor de Molenstraat in de Centrumvisie Cuijk.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen is het van belang dat sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat. Om die reden moet in een bestemmingsplan aannemelijk worden gemaakt dat aan de milieuwetgeving kan worden voldaan. Het milieubeleid bestaat uit diverse wet- en regelgeving, waarvan een deel ruimtelijk relevant is. Deze milieunormen hebben een indirecte (zonering) en directe (sectorale wetgeving die opgenomen wordt in het bestemmingsplan, zoals de Wet geluidhinder, Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen) werking. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Indien een nieuwe geluidsbron mogelijk wordt gemaakt dient volgens de Wet geluidhinder in beeld gebracht te worden of en welke gevolgen dit heeft voor eventuele naastgelegen geluidsgevoelige objecten. Los van de Wet geluidhinder is het van belang dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook daarop moet bij een bestemmingsplan wijziging ingegaan worden.

Consequenties

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de geluidsgezoneerde wegen: Beerseweg, Bontseweg en Heeswijksestraat. Het plangebied is ook gelegen aan de Molenstraat, een 30-km per uur weg. Hiervoor geldt geen onderzoekszone in het kader van de Wgh. Echter moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in een plangebied waar gevoelige functies worden gerealiseerd.

Voor deze bronnen (ook de 30-km per uur weg) is in het kader van een ontwikkeling aan Molenstraat 76 in 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage 1 van deze toelichting).

Hieruit blijkt dat voor geen van de geluidsgezoneerde bronnen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Het plangebied van het voorliggend bestemmingsplan ligt voor wat betreft die wegen op een grotere afstand dan het plan aan Molenstraat 76. Daarnaast staan er meerdere woningen tussen de betreffende bronnen en het plangebied. Derhalve kan redelijkerwijs worden aangenomen dat ook bij de voorgenomen ontwikkeling de voorkeursgrenswaarde voor de geluidsgezoneerde

bronnen niet wordt overschreden.

Voor wat betreft de Molenstraat, de enige in onderhavige situatie relevante niet geluidgezoneerde weg, blijkt uit het onderzoek eveneens geen sprake van overschijding van de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Aangaande de Molenstraat geldt niet dat nog sprake is van geluidswering door tussenliggende woningen of iets dergelijks.

Onderhavige ontwikkeling is direct aan de Molenstraat gelegen. De berekende geluidsbelasting ten gevolge van de Molenstraat op de woningen aan Molenstraat 76 die er direct op zijn ontsloten is op zijn hoogst 45dB.

Bij een dergelijke geluidsbelasting (48 of 45dB) kan met de karakteristieke geluidswering die de gevel op basis van het huidige bouwbesluit (minimaal 20dB) minimaal moet hebben zeker een binnengeluidsniveau van maximaal 33dB (maximale binnengeluidsniveau o.b.v. bouwbesluit) worden behaald. Op basis hiervan kan gesteld worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen.

Geluid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

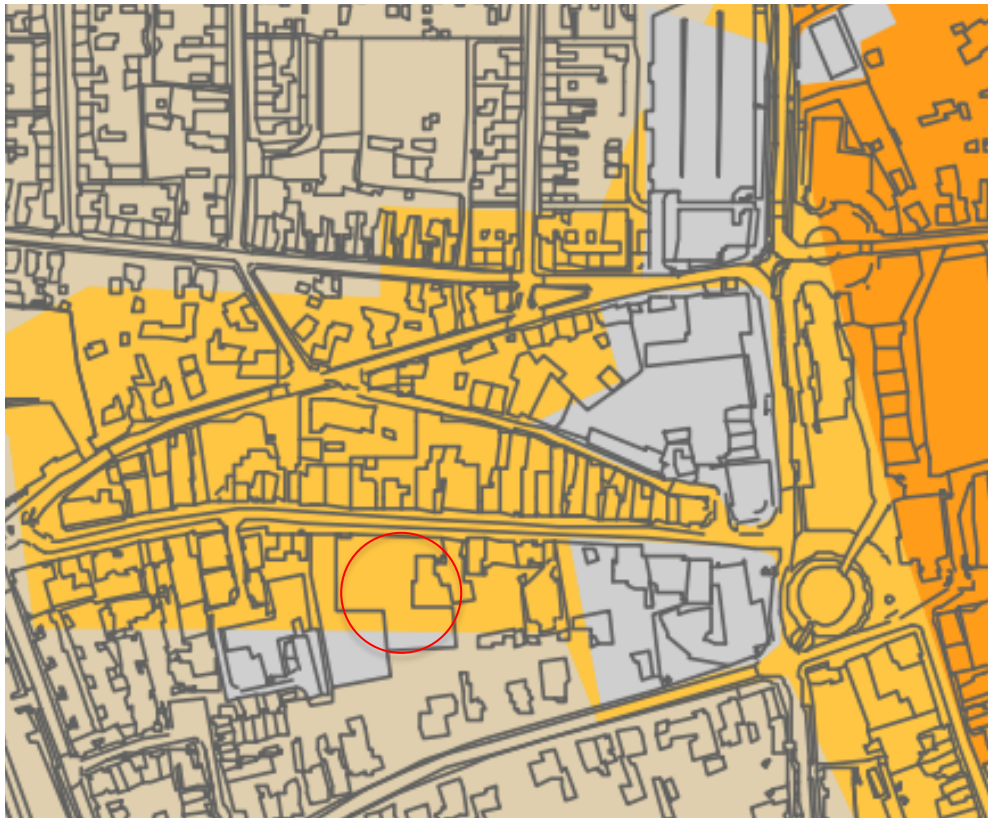
4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het verdrag van Malta regelt de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Nederland heeft dit verdrag in 1992 ondertekend en in 1998 geratificeerd. Het Verdrag van Malta (ook wel Verdrag van Valletta genoemd) was geïmplementeerd in de Monumentenwet, tot deze wet op 1 juli 2016 vervangen werd door de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. Het beschermingsniveau zoals die in de oude wetten en regelingen golden blijven gehandhaafd. Een belangrijk doel is de bescherming van het archeologische materiaal in de bodem (in situ), omdat de bodem doorgaans de beste garantie biedt voor een goede conservering. Het is verplicht om in nieuwe bestemmingsplannen rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologisch waarden. Dit was in de voorgaande periode reeds een gebruikelijke praktijk.

Consequenties

Op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Cuijk, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont, geldt voor bijna het gehele plangebied (rode cirkel) waarde archeologie 3 (gemeentelijk monument B). Binnen deze verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 50 cm. De overige gronden (grijs) binnen het plangebied hebben geen archeologische waarden.



Gemeente Cuijk Archeologische beleidskaart

Legenda

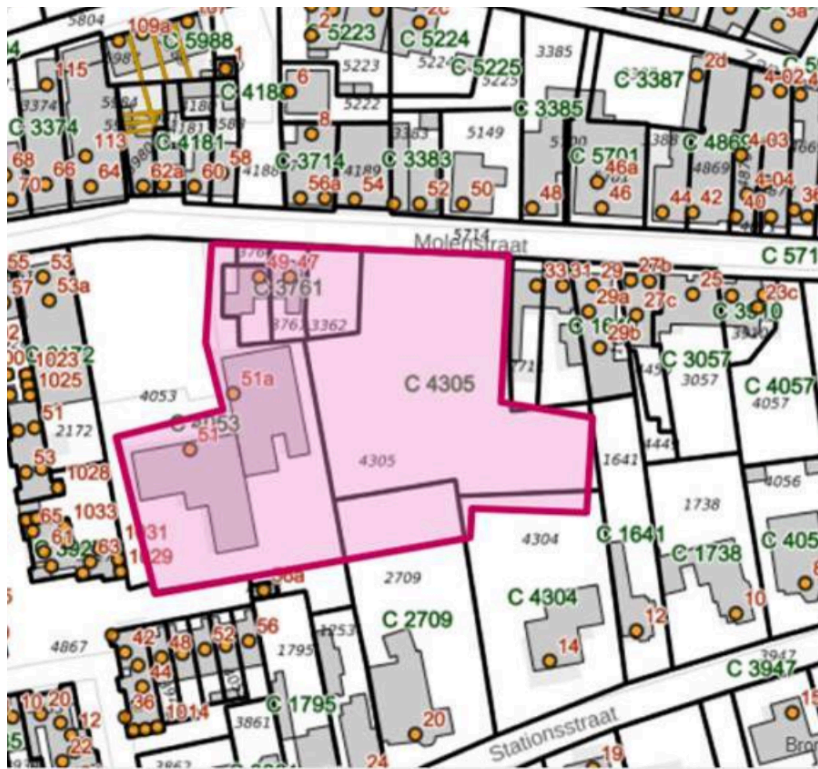
Beleid

	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

Om de ontwikkeling te kunnen realiseren zal meer dan 50m2 aan grond geroerd moeten worden. Dat betekent dat aangetoond moet worden dat door de ontwikkeling geen archeologische waarden worden verstoord.

In 2006 is in opdracht van de gemeente Cuijk door BAAC bv een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Meerdere locaties zijn onderzocht, waarvan onderhavige locatie onderdeel was. Zie de uitsnede van het onderzoeksgebied wat voor dit

bestemmingsplan relevant is hieronder roze gearceerd.



BAAC bv concludeert en adviseert in haar onderzoeksrapport het volgende: *“De lage archeologische verwachting zoals die opgesteld was op basis van het bureauonderzoek kan op basis van het booronderzoek gehandhaafd blijven. Het gebied blijkt grotendeels verstoord en er zijn geen archeologische indicatoren in situ aangetroffen. Op basis van deze resultaten adviseert BAAC bv dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is voor dit plangebied.”*

Er is op basis van dit onderzoek op 10 maart 2020 een selectiebesluit genomen door het bevoegd gezag. Het selectiebesluit is bijgevoegd bij deze toelichting (zie bijlage 2). Met die reden is het niet meer nodig een dubbelbestemming in het kader van de bescherming van eventuele archeologische waarden op te nemen in dit bestemmingsplan. Dit is dan ook niet gedaan.

Er geldt uiteraard wel een meldplicht in geval toch archeologische vondsten worden aangetroffen. Er dient dan een melding te worden gemaakt op grond van de Erfgoedwet. Archeologische vondsten dienen te worden gemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed én de gemeente.

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Volgens de Erfgoedwet, die per 1 juli 2016 van kracht is geworden, dient bij nieuwe ontwikkelingen rekening te worden gehouden met het aanwezige cultureel erfgoed.

Samen met de nieuwe Omgevingswet (of het overgangsrecht totdat deze in werking is getreden) maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk.

Consequenties

In het plangebied komen geen cultuurhistorische waarden voor. Naastgelegen is sprake van een pand met karakteristieke gevel (Victor Hugo Sigarenfabriek). Dit plan heeft hierop geen invloed, omdat er rekening mee is gehouden in dit ontwerp (alzijdige gevel).

In het centrum van Cuijk liggen verder enkele rijksmonumenten, echter liggen deze op een dermate grote afstand van het plangebied dat de ontwikkeling geen effecten op deze rijksmonumenten heeft.

Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast door voorliggend plan. Op het gebied van cultuurhistorie zijn er dus geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) in de omgeving van milieugevoelige functies (zoals woningen):

- ter plaatse van de woning(en) een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. In dat kader heeft de Nederlandse Vereniging voor Gemeenten (VNG) de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' gepubliceerd. De richtafstanden die in deze handreiking staan vermeld dienen als leidraad voor het garanderen van een goede ruimtelijke ordening en woon- en leefklimaat.

Consequenties

Op basis van de karakteristiek van de omgeving van het plangebied kan worden gesteld dat sprake is van 'gemengd gebied'. Binnen gemengd gebied geldt voor mogelijke categorie 1 invulling een afstand van 0 meter, voor categorie 2 is dat 10 meter en voor categorie 3.1 is dat 30 meter.

In de omgeving zijn de volgende bedrijfsbestemmingen incl. maximale invulling mogelijk: Molenstraat 47, Stationsstraat 20: maatschappelijke bestemming waarbij educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, sportgerelateerde- en levensbeschouwelijke activiteiten, openbare dienstverlening, openbare speelplaatsen en speelvoorzieningen zijn toegelaten. Bedrijvigheid die binnen deze bestemming is toegelaten betreft op basis

van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG maximaal categorie 2 (in acht te nemen richtafstand van 10 meter).

Stationsstraat 24: horecabestemming waarbij horeca in categorie 1 van de staat van horeca-activiteiten behorende bij de regels van het bestemmingsplan zijn toegelaten inhoudende: lunchroom, konditorei, koffiehuis, theehuis, ijssalon. Deze bedrijvigheid valt op basis van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG in categorie 1 (in acht te nemen richtafstand van 0 meter).

Molenpad 8, Molenstraat 54, Molenstraat 52 t/m 52a, Molenstraat 50, Molenstraat 46 t/m 46a, Molenstraat 44, Molenstraat 29 t/m 29b, Molenstraat 27a t/m 27c: detailhandelsbestemming waarbij detailhandel en dienstverlening is toegelaten. Bedrijvigheid die binnen deze bestemming is toegelaten betreft op basis van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG maximaal categorie 2 (in acht te nemen richtafstand van 10 meter).

Molenpad 6 en Molenpad 1: bedrijfsbestemming waarbij sprake is van de aanduiding nutsvoorziening. Ingevolge de regels behorende bij deze bedrijfsbestemming zijn hier alleen nutsvoorzieningen toegestaan. Nutsvoorzieningen zijn in de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG niet gecategoriseerd of met een richtafstand opgenomen. Voor de aanwezige nutsvoorzieningen geldt dat deze op dit moment op 0 meter afstand tot woonbestemmingen zijn gelegen.

De feitelijke afstand (bestemmingvlak tot bestemmingsvlak) tussen de bedrijvigheid en de nieuwe woonbestemming is:

- Molenstraat 47: 0 meter;
- Stationsstraat 20: 0 meter;
- Stationsstraat 24: 25 meter;
- Molenpad 8: 13 meter;
- Molenstraat 54: 13 meter;
- Molenstraat 52 t/m 52a: 13 meter;
- Molenstraat 50: 13 meter;
- Molenstraat 46 t/m 46a: 19 meter;
- Molenstraat 44: 32 meter;
- Molenstraat 29 t/m 29b: 13 meter;
- Molenstraat 27a t/m 27c: 24 meter;
- Molenpad 6: 32 meter;
- Molenpad 1: 46 meter.

Voor alle toegelaten bedrijvigheid in de omgeving worden de richtafstanden gehaald, echter niet voor Molenstraat 47 en Stationsstraat 20. De afstand tussen de bestemmingsvlakken behorende bij die bedrijvigheid en de nieuwe woonbestemming is 0 meter terwijl op basis van de Handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG een in acht te nemen richtafstand van 10 meter geldt.

Voor wat betreft Stationsstraat 20 geldt dat tussen de bouwvlakken die binnen beide bestemmingsvlakken zijn opgenomen wel sprake is van de in acht te nemen afstand. De feitelijke kortste afstand is 33 meter. Doordat hiervan sprake is wordt de toegelaten bedrijvigheid op Stationsstraat 20 niet belemmerd en kan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor wat betreft Molenstraat 47 geldt tussen de bouwvlakken die binnen beide bestemmingen aanwezig zijn een feitelijke kortste afstand van ruim 7 meter. Het gaat om 1,2 meter op het terrein van Molenstraat 47 en 5,96 meter op het terrein van Molenstraat 43 (nieuwe woningen). De nieuwe woningen worden op basis van het huidige bouwbesluit gebouwd (goede isolatie en luchtverversing hoeft niet door een raam open te zetten), daarbij is in verband met duurzaamheidsmaatregelen sprake van een vorm van kierdichting die de normen in positieve zin overschrijdt. Dit is niet alleen positief in verband met warmteverlies uit de woningen, maar ook in verband met geluid. Hierdoor is ondanks de kortere afstand (feitelijk) dan 10 meter (richtafstand) toch sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt de toegelaten bedrijvigheid op Molenstraat 47 niet belemmerd.

Bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling, er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom vormt de ontwikkeling ook geen belemmering voor omliggende bedrijvigheid.

4.5 Bodem

Beleidskader

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een bestemmingswijziging wordt bodemonderzoek noodzakelijk geacht, indien de bestemmingswijziging tevens een wijziging naar een 'strengere' bodemgebruiksvorm inhoudt. Bij een bestemmingswijziging die een gelijkblijvend of minder streng bodemgebruik oplevert, wordt de bodemkwaliteit in het kader van de bestemmingswijziging niet noodzakelijk geacht.

Consequenties

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 16 appartementen. Het gaat om het qua grondgebruik regelen van een gevoelige functie. Voor de locatie is sinds 2003 divers (bodem)onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt de volgende bodemsituatie ter plaatse (bijlage 3, beschikking 4 december 2018, omgevingsdienst Zuidoost-Brabant).

“De locatie betreft een voormalig garagebedrijf (1948 – 1985) waar in de loop der tijd verschillende ondergrondse tanks aanwezig waren. Als gevolg hiervan is op de locatie sprake van sterke verontreinigingen van grond en grondwater met olieproducten. Daarnaast was op het bronperceel sprake van kleinschalige sterke verontreinigingen van de grond met zink en asbest. Deze verontreinigingen zijn middels een tweetal BUS-

saneringen in 2017 gesaneerd. Ook zijn in 2017 een tweetal ondergrondse tanks gesaneerd door een KIWA-erkend tanksaneringsbedrijf.

In onze beschikking van 12 juli 2017 is bepaald dat op de locatie sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging met xylenen in de grond en minerale olie, enthylbenzeen, xylenen en naftaleen in het grondwater. Ook zijn hoge gehalten aangetroffen aan vluchtige olie (hiervoor is geen interventiewaarde vastgesteld).

In de beschikking is bepaald dat sanering van de verontreiniging spoedeisend is op grond van (mogelijke) humane risico's. Bij een in juni 2017 uitgevoerde binnenluchtmeting in de kelder en keuken van het woonhuis Molenstraat 33 zijn geen actuele humane risico's vastgesteld, maar aangegeven is dat nog een tweede binnenluchtmeting in de natte periode dient te worden uitgevoerd alvorens met zekerheid gesteld kan worden dat er geen sprake is van humane risico's.

Er is geen sprake van ecologische of verspreidingsrisico's, waarbij in de beschikking wel is opgemerkt dat niet geheel valt uit te sluiten dat de verontreiniging in de toekomst mogelijk wel onaanvaardbare risico's zou kunnen gaan opleveren voor verspreiding, gelet op de geconstateerde toename van de gehalten tussen 2013 en 2017. Gelet hierop is in de beschikking opgenomen dat het grondwater gemonitord dient te worden. Hiertoe is een monitoringsplan opgesteld. Conform dit monitoringsplan zal in 2018 en 2022 een monitoring van het grondwater worden uitgevoerd.

In januari 2018 is een tweede binnenluchtmeting uitgevoerd. Hierbij zijn evenals in juni 2017 geen humane risico's vastgesteld. Hiermee is afdoende aangetoond dat er geen sprake is van humane risico's. Uit de resultaten van de eerste grondwatermonitoringsronde blijkt dat de gehalten weer liggen op het oude niveau van 2013. De omvang van de grondwaterverontreiniging is derhalve niet toegenomen en er is geen sprake van verspreidingsrisico's. Bij de uitvoering van een tweede grondwatermonitoring in 2022 dient dit te worden geverifieerd."

Om de perceelsgedeelten binnen de interventiewaardecontouren te kunnen wijzigen naar een gevoeliger gebruik, zoals wonen, is goedkeuring van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant nodig.

De gemeente Cuijk heeft de situatie beoordeeld en heeft aangegeven dat:

- op de locatie nog steeds sprake is van ernstige bodemverontreiniging. Bij de Provincie Noord-Brabant (bevoegd gezag) moet nagegaan worden welke gevolgen de verontreiniging heeft voor de bestemmingswijziging en voorgenomen bouw;
- De uitgevoerde onderzoeken niet het gehele plangebied van dit bestemmingsplan omvatten, waardoor een actueel beeld van de bodemsituatie ter plaatse ontbreekt;
- Nadat de onderzoeken zijn uitgevoerd is gesloopt (funderingen/ vloeren) en vergraven, waarbij asbest is aangetroffen.

Dit alles betekent dat voor het gehele terrein – om aan te kunnen tonen dat de bodem geschikt is voor de toekomstige functie – aanvullend (actualiserend) bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. Het gaat om onderzoek conform NEN5740 (incl. PFAS, i.v.m.

afvoer van grond) aangevuld met NEN5707 (verkennend asbest in bodemonderzoek i.v.m. het aangetroffen asbest tijdens sloop/ vergraven wat de volledige locatie asbestverdacht heeft gemaakt).

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de ontwikkelaar het gevraagde verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem incl. PFAS uit laten voeren door Econsultancy. De rapportage van het onderzoek is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 12). Hieruit blijkt het volgende.

“Het onderzoek is uitgevoerd in het kader van de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL).

De eerder aangetoonde sterke verontreinigingen met minerale olie, aromaten en zink worden niet onderzocht, de aanwezigheid ervan is in voorgaande onderzoeken afdoende vastgesteld.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond is plaatselijk matig gleyhoudend.

De bovengrond van de gehele onderzoekslocatie is zwak puinhoudend.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

De zwak puinhoudende bovengrond is licht verontreinigd met lood, zink en PCB. De lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met de resten puin. In de ondergrond werd een lichte verontreiniging met PAK aangetoond. In het grondwater centraal op de onderzoekslocatie werd een lichte verontreiniging met PER aangetoond.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740 (PFAS / PFOA)

In de boven- en ondergrond zijn gehalten PFOS en PFOA aangetroffen boven de detectielimiet. Getoetst aan het ‘Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecies’ voldoet de boven- en ondergrond indicatief aan de kwaliteitsklasse ‘Landbouw/Natuur’.

Verkennend onderzoek asbest in bodem NEN 5707

Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte/asbesthoudende materialen aangetroffen. In de bodem zijn zintuiglijk in de fractie > 20 mm geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Analytisch is in de fractie < 20 mm eveneens geen asbest aangetoond.

Conclusie en advies

De onderzoeksresultaten van het onderhavige onderzoek vormen geen aanleiding voor nader onderzoek en vormen géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en herontwikkeling van de onderzoekslocatie.

Hierbij wordt opgemerkt dat er op de locatie sprake is van geval van ernstige verontreiniging. Deze verontreiniging is geen onderdeel van het onderhavige onderzoek,

maar er moet wel rekening mee worden gehouden in het kader van de bestemmingsplanwijziging en nieuwbouw op de locatie.”

Uit bovenstaande blijkt dat voor het aspect ‘bodem’, nog nader onderzoek is benodigd en maatregelen moeten worden getroffen alvorens het plangebied voor de functie ‘Wonen’ geschikt is. Dit vormt – zo geeft ook de ODZOB aan - echter geen belemmering om de bestemming te wijzigen naar een gevoeliger gebruik, mits zeker is gesteld dat het gevoeliger gebruik niet eerder plaatsvindt dan wanneer de bodem daarvoor geschikt is. Om zeker te stellen dat het onderzoek en de maatregelen plaatsvinden is in de regels van dit bestemmingsplan hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen (artikel 12.4 van de regels behorende bij dit bestemmingsplan). Op die manier kan pas een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden verleend alvorens is aangetoond en door het bevoegd gezag is beoordeeld dat de bodem geschikt is voor de voorgenomen functie.

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige bestemmingswijziging.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10⁻⁶ contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden.

Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10⁻⁶ contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zo veel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht.

Wanneer verantwoorden?

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.
Spoor-, rijks- en waterwegen (Bevt)	Wanneer sprake is van toename van het groepsrisico of overschrijding van de oriëntatiewaarde.

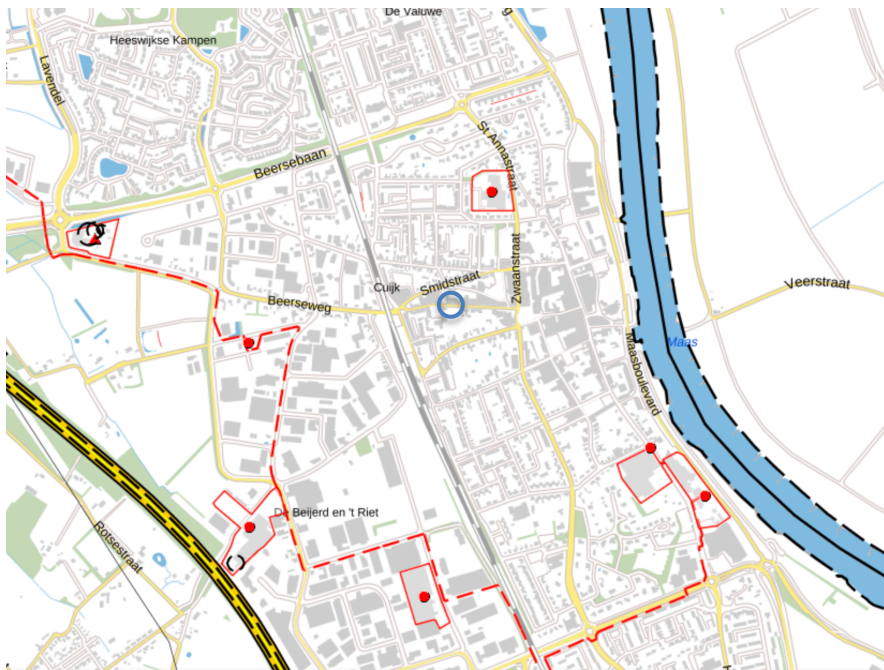
Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', enzovoorts.

Consequenties

Via de risicokaart is voor onderhavige locatie vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/ of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van externe veiligheid van belang zijn. Hieronder is een uitsnede van de risicokaart ter hoogte van de het plangebied weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een blauwe cirkel.



In de buurt van het plangebied bevindt zich geen Bevi-inrichting. Risicovolle inrichtingen vormen daarmee geen belemmering voor het initiatief.

De Maas betreft een transportroute. De contour voor het plaatsgebonden risico 10-6 reikt niet verder dan de Maas zelf en levert daardoor geen beperkingen op voor onderhavig initiatief. Het invloedsgebied van de Maas ligt wel over het plangebied heen. Aangezien de afstand tussen de Maas en het plangebied meer dan 200 meter bedraagt kan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico worden volstaan.

Nabijgelegen is ook een spoorlijn. Deze wordt niet gebruikt voor transport van gevaarlijke stoffen.

De A73 ligt op circa 950 meter van het plangebied en de contour voor het plaatsgebonden risico 10-6 van deze weg reikt niet verder dan de weg zelf. Gezien de afstand van het initiatief tot de A73 vormt de A73 geen belemmering voor het initiatief.

Geconcludeerd kan worden dat transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en het water, niet voor beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling zorgt.

De ligging van het plangebied ten opzichte van buisleidingen (dichtstbijzijnde op 350 meter) zorgt vanwege de grote afstand ook niet voor belemmeringen voor het initiatief.

Verantwoording groepsrisico Maas

Op grond van artikel 7 van het Bevt moet voor de Maas, gezien de ligging, worden ingegaan op de mogelijkheden voor:

- de bestrijdbaarheid van een zwaar ongeval op deze transportroute, en;
- de zelfredzaamheid met betrekking tot (beperkt) kwetsbare objecten binnen het plangebied.

Volgens artikel 9 van het Bevt moet de veiligheidsregio in de gelegenheid worden gesteld om hierover een advies uit te brengen. In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft de veiligheidsregio advies uitgebracht. Relevant is dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een "bijzonder kwetsbaar object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Op basis van de genoemde afstanden blijkt dat alleen het scenario 'vrijkomen van toxische stoffen' voor dit besluit relevant is.

Bestrijdbaarheid

Het bestrijdingsvraagstuk is in dit geval niet relevant. De bestrijding vindt op grote afstand bij de Maas plaats.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid wordt als goed beoordeeld. Bij dreiging van een toxische wolk geldt schuilen als beste handelingsperspectief. Als gevolg van bouwvoorschriften in het Bouwbesluit zijn woningen goed geïsoleerd en bieden daarmee een goede bescherming tegen het binnen dringen van een toxische stof.

Bewoners kunnen via het WAS sirenenet of via social media bij dreiging geïnformeerd en/of geïnstrueerd worden om binnen te blijven en te schuilen.

Bij een calamiteit, waarbij toxische vloeistoffen of gassen vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident.

Advies Veiligheidsregio

De brandweer heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg gereageerd op het plan en hun advies ex artikel 9 Bevt direct gegeven: *“De Veiligheidsregio onderschrijft de gehele paragraaf en ziet geen reden tot het maken van op- of aanmerkingen. U kunt deze reactie direct als ons advies ex art 9 Bevt beschouwen.”*

Verder adviseert de brandweer om de toekomstige bewoners over het aanwezige risico en het bijbehorende handelingsperspectief te informeren. Hierdoor kan de zelfredzaamheid positief worden beïnvloed. De initiatiefnemer draagt hiervoor zorg.

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.7 Natuur

Beleidskader

De Wet natuurbescherming is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt sindsdien de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet, en de Boswet. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Soortbescherming

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor

aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. Dus zowel vogels in de tuin als op de Veluwe zijn beschermd.

De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt. Het is niet toegestaan om vogels te doden, vangen, verwonden, verstoren, bezitten, verhandelen, de nesten en eieren te verstoren of te vernietigen. Uitzonderingen op deze verboden zijn onder voorwaarden mogelijk, onder andere voor veiligheid, schadebestrijding of onderzoek. De wet regelt ook de jacht in ons land.

Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming bevat specifieke regels voor de aanwijzing, het beheer en de bescherming van Natura 2000-gebieden, waaronder een groot aantal gebieden die als essentieel leefgebied dienen voor vogels.

Het belangrijkste rechtgevolg van de aanwijzing als Natura 2000-gebied is dat er een vergunningplicht geldt voor alle activiteiten die mogelijk schade kunnen toebrengen aan een gebied. Voor dergelijke schadelijke activiteiten kan alleen een vergunning worden verleend als er geen alternatief is en als het gaat om een dwingende reden van groot openbaar belang. De kokkelvisserij in de Waddenzee is nu bijvoorbeeld verboden. Er kon namelijk niet worden aangetoond dat er géén schade zou ontstaan aan de natuur, en er was geen van de andere redenen aanwezig om toch een vergunning te verlenen.

De wet biedt geen bescherming aan andere natuurgebieden, maar vereist wel van provincies dat zij gebieden aanwijzen voor het natuurnetwerk Nederland en verleent hen de bevoegdheid om bijzondere provinciale natuurgebieden en bijzondere provinciale landschappen aan te wijzen. De Minister van Economische Zaken kan daarnaast op grond van de wet nationale parken aanwijzen die vooral een educatieve en communicatieve functie hebben. De voormalige beschermde natuurmonumenten zijn met bijbehorende doelen opgeheven met de inwerkingtreding van de Wet natuurbescherming.

Consequenties

Soorten

Door Buro Maerlant is een quickscan uitgevoerd naar het aspect soorten. De rapportage hiervan is bijgevoegd bij deze toelichting, bijlage 4. De conclusies van het onderzoek zijn als volgt:

“In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar rekening mee gehouden dient te worden: - algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) nabij de randen.

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Advies

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn nabij randen (bomen) van het plangebied, wordt aanbevolen randen beplantingen te mijden met zwaar materieel in het broedseizoen (tussen circa half maart en half juli). Door tijdig voor aanvang van de broedperiode te starten, zullen vogels de randen automatisch mijden en kan zonder meer ook binnen deze periode doorgewerkt worden. Het verstoren van broedende vogels (dat leidt tot het permanent verlaten van een nest) is conform de Wet natuurbescherming niet toegestaan.”

Gebieden

Binnen 10 kilometer van het plangebied zijn drie Natura 2000 gebieden gelegen. Op 3 kilometer afstand van het plangebied ligt Natura 2000-gebied Sint Jansberg, op 4 kilometer afstand ligt Oeffelter Meent en op 6 kilometer afstand ligt De Bruuk. Via de Aeries-calculator is berekend in hoeverre het project zowel voor wat betreft de realisatie- als gebruiksfase invloed heeft op deze Natura 2000 gebieden. Uit de berekening die is bijgevoegd als bijlage 5 bij deze toelichting blijkt dat in zowel de realisatie- als de gebruiksfase geen sprake is van de depositie van stikstof op nabijgelegen Natura 2000 gebieden.

Uit voorgaande blijkt dat in verband met onderhavige ontwikkeling geen sprake is van strijdigheid met de Wet natuurbescherming.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleidskader

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In het besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook

indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningen wordt hierbij een ondergrens van 1500 woningen aangehouden voor locaties waarbij sprake is van één ontsluitingsweg.

Van belang is naast de bijdrage van het project aan de luchtkwaliteit dat ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten behoeve van een nieuwe gevoelige bestemming.

Consequenties

In onderhavig projectgebied worden 16 woningen toegevoegd. Gemiddeld geldt voor een dure woning een verkeersaantrekkende werking van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal, afgerond 8. Dat betekent voor het project een toename van 128 motorvoertuigen per etmaal totaal. Dit aantal is ingegeven in de NIBM-tool die in 2008 door het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil is ontwikkeld. De uitkomst is dat de grens voor 'niet in betekenende mate' met dit aantal niet wordt overschreden. Zie de uitsnede van de ingevulde tool hieronder waaruit dit blijkt.

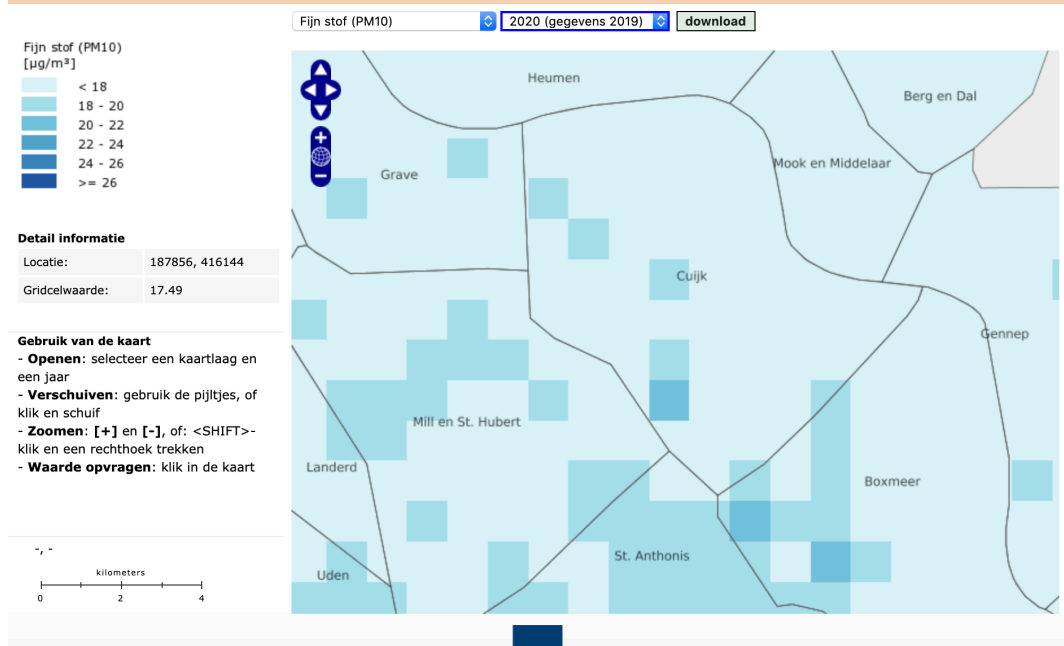
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie		2019
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		128
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,11
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

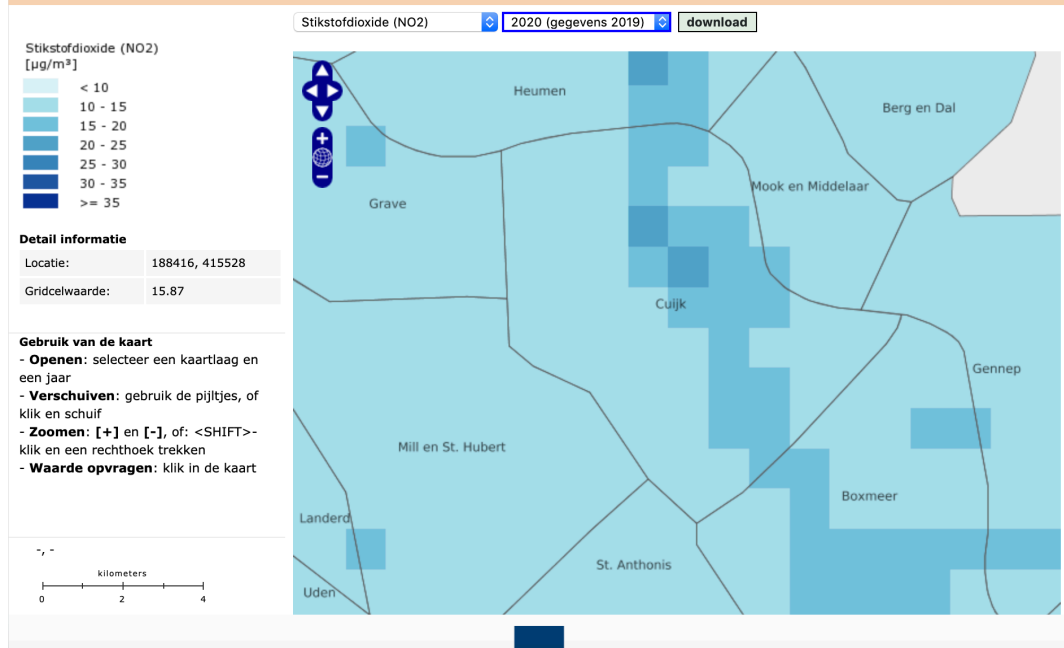
Naast het effect van het project op de luchtkwaliteit is het ook van belang dat de toestand van de luchtkwaliteit in de bestaande (verspelde) situatie geschikt is voor de nieuwe functie. Er moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen worden gegarandeerd. Gekeken naar de voorspellingen voor PM10 en NO2 met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) blijkt dat (ruim) voldaan wordt aan de gestelde grenswaarden. Uitsneden van de kaarten ter hoogte van het projectgebied zijn hieronder opgenomen.



Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN)



Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Onderhavige ontwikkeling draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Water

Een belangrijk ordenend principe bij ruimtelijke plannen is het waterbeheer: de zorg voor veiligheid tegen overstromingen en voor voldoende en gezond oppervlaktewater. De gemeente dient in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Aa en Maas, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer van regionale wateren.

Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Hydrologisch kader Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben in hun keuren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Dit gezamenlijke beleid heeft onder andere geresulteerd in de rapportage 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' van 9 december 2014. Uit (onder andere) deze uitgangspunten blijkt het volgende:

'Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zo veel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidige en toekomstig functioneren van het totale (deel-)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.'

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote (toename verhard oppervlak groter dan 10.000 m²) en kleine plannen (toename verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m²). Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft ertoe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-eis. Voor plannen met een toename van het verharde oppervlak minder dan 2.000 m² geldt geen compensatie-eis.

Hemelwaterbeleidsplan

De gemeente Cuijk heeft een eigen hemelwater beleidsplan. Op basis van dit plan hanteert de gemeente het beleid dat bij aanleg van nieuwe verhardingen 60 mm berging aangelegd dient te worden voor hemelwater.

Compensatie-eis

In de Keur van de Brabantse Waterschappen is als compensatie-eis 60 mm vastgesteld (hoeveelheid in mm die 'overblijft' en die geborgen moet worden binnen 24 uur), waarbij is uitgegaan van de vastgestelde afgeronde gemiddelde maatgevende afvoer van 1,0 l/s/ha en met aftrekposten zoals berging op straat en berging in het riool. In de Algemene Regel is tevens een gevoeligheidsfactor voor de compensatie-eis opgenomen. Afhankelijk van kenmerken van het beïnvloedingsgebied wordt een gevoeligheidsfactor toegepast. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Volgens tabel 2 in de Keur is sprake van een gevoeligheidsfactor van 1; dit houdt in dat de waarde van 60 mm van de compensatie-eis voor onderhavige onderzoekslocatie volgens de keur ongewijzigd blijft.

Voor een toename van het verhard oppervlak bij kleine plannen kan volgens de Keur de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met de compensatie-eis (60 mm) en de gevoeligheidsfactor. Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). Wanneer de vereiste compensatie berekend is, kan een voorziening ontworpen en nader uitgewerkt worden. De rekenregel is als volgt:

Toename verhard oppervlak (m²) * 0,06 (m) * Gevoeligheidsfactor =

Benodigde compensatie (m³)

De gemeente hanteert ingevolge haar hemelwater beleidsplan dezelfde compensatie-eis als het waterschap, waarbij zij voor tuinen in de berekening een verhardingspercentage van 50% meeneemt.

Consequenties

Voor dit plan is de toename van het verhard oppervlak maximaal 2469 m². Het appartementengebouw is 970 m², de stallingsruimte is 474 m², het bestraat oppervlak is 784 m² en 50% van de tuinen is 241 m². Op basis van de in de keur en de in het gemeentelijke hemelwater beleidsplan gestelde compensatie-eis dient een voorziening van **148** m³ (2469 m² verharding * 0,06 (m) * 1 = 148 m³) beschikbaar te zijn. Gekozen wordt voor een infiltratievoorziening in de vorm van infiltratiekratten óf betongranulaat. Beide varianten zijn globaal uitgewerkt (zie bijlage 6 bij deze toelichting). Bij de vergunningsaanvraag zal de definitieve keuze worden gemaakt en meer concreet worden uitgewerkt. Bij de omgevingsvergunning activiteit bouwen zal een tekening worden bijgevoegd waarop zichtbaar is hoe het regenwater van het gehele plangebied naar de waterberging toegebracht wordt met leidingen op eigen grond. Van belang is daarbij dat de hemelwatervoorziening boven de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) komt te liggen. Aan de hand van het Dino-loket is globaal gezien wat de GHG is, dat is 9,4 meter boven NAP. Het maaiveld ligt naar verwachting boven 11 meter boven NAP. Hieruit valt af te leiden dat zowel infiltratiekratten als betongranulaat mogelijk opties zijn voor wat betreft de tijdelijke berging van hemelwater.

De precieze hoogte van het maaiveld blijkt uit de sonderingsgegevens, die zijn nog niet paraat. Deze zijn wel in beeld alvorens de aanvraag omgevingsvergunning wordt gedaan en de hemelwatervoorziening nader wordt uitgewerkt.

Met vorenstaande voorziening wordt aan de compensatie-eis i.v.m. de berging en afvoer van hemelwater voldaan. Er zijn voldoende mogelijkheden om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, waardoor het plan uitvoerbaar wordt geacht.

Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld (zie bijlage 7 bij deze toelichting). Hieruit blijkt dat:

- er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen;
- de normale procedure van toepassing is, het waterschap heeft uitgangspunten meegegeven waarmee met dit plan rekening is gehouden, verder gaat het waterschap graag in gesprek. Dit gebeurt tijdens het wettelijke vooroverleg, waarbij het plan door de gemeente naar het waterschap wordt toegestuurd ter beoordeling.

Conclusie

Uit deze waterparagraaf blijkt dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor de waterhuishouding ter plaatse.

4.10 Duurzaamheid

Beleidskader

Op 19 december 2016 heeft de gemeenteraad van Cuijk het Cuijkse Duurzaamheidsplan 2017-2020 inclusief Uitvoeringsprogramma vastgesteld. In dit beleidsplan heeft de gemeente haar ambitie (mét voldoende realiteitszin) voor duurzaamheid in de

gemeente geformuleerd. Het is een plan dat geldt voor de gehele Cuijkse gemeenschap en de gemeentelijke organisatie. Samen met haar inwoners en ondernemers werkt Cuijk naar een duurzaam Cuijk, zodat de gehele gemeente in 2045 energieneutraal is.

Consequenties

De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied, zodat rekening wordt gehouden met een duurzame verstedelijking. In de paragrafen 4.1 tot en met 4.9 is onderbouwd dat de ontwikkeling voldoende rekening houdt met alle relevante milieuaspecten, met inbegrip van de waterhuishouding.

De ontwikkeling van dit plan draagt bij aan een duurzaam Cuijk. Zo wordt er met name gebruik gemaakt van duurzame materialen, tenzij er geen andere keuze voorhanden is. Veel bouwmaterialen worden geprefab in eigen fabriek. Het project wordt voorzien van een compleet uitgedacht installatieconcept. Er wordt gasloos gebouwd, gebruik wordt gemaakt van zonnepanelen en warmtepompen. Het aantal zonnepanelen is standaard drie per woning en kan indien gewenst door de bewoners worden uitgebreid.

Er wordt zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van groen op het privéterrein alsook halfverharding als bestratingsvorm om hemelwater ter plaatse zo veel als mogelijk te kunnen laten infiltreren. Daarnaast beperkt deze keuze eventuele hittestress. De inrichtingstekening van het buitenterrein (nog indicatief) is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 11). Hierop is te zien hoe groen en halfverharding op het terrein worden toegepast. Er wordt op gelet dat er sprake is van goede kierdichting, om warmteverlies te voorkomen.

De duurzaamheidsaspecten worden verder uitgewerkt bij de planuitwerking ten behoeve van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.11 Milieueffectrapportage (M.e.r.)

Beleidskader

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage, mede in relatie tot bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling, moet voor bepaalde projecten een m.e.r. worden gemaakt of een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd. Met een m.e.r. worden vooraf de milieugevolgen van een besluit in beeld gebracht. Of en wat aan de orde is blijkt uit bijlage C en D van het besluit m.e.r.

Op 7 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd in werking getreden. In het gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing. Het maakt daarvoor niet uit of het een activiteit onder of boven de D-drempel betreft. Dit volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU.

Voor elke aanvraag moet, als de activiteit voorkomt in bijlage D van het besluit m.e.r.:

- door de initiatiefnemer onderzocht worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Consequenties

Onderzocht is of een m.e.r. of een m.e.r.-beoordeling nodig is. In bijlage C en D van het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen voor een project een mer (beoordeling) nodig is. De ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. Een dergelijk project staat op de D-lijst. De grootte van het project ligt onder de drempelwaarde. Dat betekent dat onderzocht moet worden in hoeverre er aanleiding is voor het doen van een m.e.r.-beoordeling. In lijn met 'Bijlage III EU richtlijn milieubeoordeling projecten' wordt in deze toelichting ingegaan op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten.

Kenmerken van het project

Bij een overweging van de kenmerken van het project zijn de volgende criteria van belang: de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten, gebruik van natuurlijke hulpbronnen, de productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder, het risico van zware ongevallen en/of rampen, waaronder rampen door klimaatverandering en risico's voor de menselijke gezondheid.

Voorliggend plan betreft een functiewijziging van het plangebied waarbij de komst van 16 appartementen mogelijk wordt gemaakt. Deze ontwikkeling zorgt niet voor belemmering wat betreft gebruik van natuurlijke hulpbronnen, productie van afvalstoffen, verontreiniging en hinder en het risico van zware ongevallen en/of rampen.

Plaats van het project

De mate van kwetsbaarheid van het milieu van gebieden waarop het project invloed heeft is afhankelijk van de volgende criteria: het bestaande grondgebruik, relatieve rijkdom aan de kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied en het opname vermogen van het natuurlijke milieu met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en wateraspecten. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Het voormalige gebruik van het plangebied met de detailhandels-/ dienstverleningsfunctie en de beperkte aanwezigheid van natuurlijke hulpbronnen in het plangebied zorgen ervoor dat het project zich niet in een qua milieu kwetsbaar gebied bevindt. Zoals beschreven in deze toelichting ligt het plangebied niet binnen gevoelige gebieden op basis van ecologie, landschappelijke, archeologische en cultuurhistorische waarden en water aspecten.

Kenmerken van de potentiële effecten

De potentiële effecten van het project worden bepaald door de kenmerken en plaats van het project, in samenhang met de volgende criteria: de orde van grootte, het ruimtelijk bereik, de aard, het grensoverschrijdend karakter, de intensiteit en complexiteit, de waarschijnlijkheid en de verwachte duur, frequentie en omkeerbaarheid van de effecten. Daarnaast kunnen ook de cumulatie van effecten met effecten van andere projecten en de mogelijkheid om de effecten doeltreffend te verminderen in overweging worden genomen.

Gezien de beperkte omvang en de aard van de ontwikkeling, is er geen sprake van onevenredige effecten voor het milieu in de omgeving.

Conclusie

Voor dit initiatief hoeft op grond van de Wet milieubeheer geen milieueffectrapport te worden gemaakt. Ook is op grond van de selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Vormgeving juridisch plan

Ten behoeve van nieuwe postzegelbestemmingsplannen, hanteert de gemeente Cuijk vigerende plannen en recent vastgestelde vergelijkbare plannen. Het bestemmingsplan “Cuijk, Molenstraat 43” voorziet in de realisatie van een appartementencomplex. Voor dit bestemmingsplan is zo veel mogelijk aansluiting gezocht bij vergelijkbare plannen in het centrumgebied alsook het vigerende bestemmingsplan.

5.2 Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en digitalisering

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden (Wro). In deze wet is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten te digitaliseren. Dit betekent dat bestemmingsplannen alleen in digitale vorm rechtskracht kunnen krijgen. De papieren versie betreft slechts een verbeelding van de digitale versie. Deze digitaliseringsverplichting is op 1 januari 2010 van kracht geworden. Dit bestemmingsplan is daarom volledig digitaal en IMRO-gecodeerd opgesteld, zodat het digitaal beschikbaar kan worden gesteld. Bij het opstellen van het onderhavige is aangesloten bij de landelijk standaard voor bestemmingsplannen, de RO-Standaarden 2012.

5.3 Doelstellingen en planopzet

Het juridisch bindend deel van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de verbeelding tezamen. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen. De planregels van het bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels beogen een eenduidige interpretatie en toepassing van de overige, meer inhoudelijke regels en van de verbeelding te waarborgen;
- Hoofdstuk 2 bevat de planregels in verband met de bestemmingsbepalingen. Per bestemming bevat dit hoofdstuk planregels, welke specifiek voor die bestemming gelden;
- Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Hierbij gaat het om planregels die op nagenoeg alle bestemmingen betrekking hebben en die vooral om praktische redenen zijn ondergebracht in dit hoofdstuk, alsmede een aantal specifieke planregels, waaronder een anti-dubbeltelbepaling. In dit hoofdstuk is in het bijzonder een voorwaardelijke verplichting in het kader van bodem opgenomen welke regelt dat pas een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend als het bevoegd gezag heeft beoordeeld dat de bodem geschikt is voor de functie waarvoor het bouwwerk wordt opgericht;

- Tenslotte bevat hoofdstuk 4 de overgangs- en slotregels. Deze planregels bevatten onder meer het overangsrecht en de titel van het bestemmingsplan.

5.4 Toelichting afzonderlijke bestemmingen en regelingen

In deze paragraaf worden de bestemmingen afzonderlijk toegelicht. Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

5.4.1 Verkeer

Aan de voorzijde van het plangebied is een strook opgenomen met de bestemming 'Verkeer'. De regels die hier gelden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Deze strook is bedoeld voor een goede aansluiting van het plangebied op de Molenstraat en ten behoeve van de realisatie van parkeervoorzieningen (langsparkeren). In de vigerende situatie is ook al sprake van deze bestemming op een gedeelte van het plangebied aan de voorkant.

5.4.2 Wonen

Het grootste gedeelte van het plangebied heeft deze bestemming. Door middel van een aanduiding is geregeld dat het om gestapelde bebouwing moet gaan. Ook is een aanduiding opgenomen ten behoeve van het maximaal aantal wooneenheden dat is toegestaan.

Hoofdbebouwing is toegestaan binnen het bouwvlak. Er mag niet hoger gebouwd worden dan ter plaatse via de aanduiding 'maximum bouw- en goothoogte' op de verbeelding is geregeld. Dat is 9,4 meter.

Bijbehorende bouwwerken en overkappingen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen'. De bouwhoogte mag niet meer zijn dan 4 meter, behalve als het gaat om aangebouwde bijbehorende bouwwerken binnen het bouwvlak. Die mogen maximaal gelijk zijn aan de bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Binnen deze bestemming zijn ook twee gebiedsaanduidingen opgenomen, namelijk: 'funnel' en 'vrijwaringszone – radar'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'funnel' geldt, in aanvulling op hetgeen binnen de bestemming is geregeld, ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings)vlak met zijanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 m boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt, in aanvulling op hetgeen binnen de bestemming is geregeld, een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 65 m boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.

In deze bestemming is een informatieve verwijzing opgenomen naar artikel 12.4 inzake een voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het aspect bodem.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische haalbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Naast de kosten voor de realisatie van onderhavig plan draagt de initiatiefnemer ook zorg voor de kosten die gepaard gaan met het opstellen van dit bestemmingsplan inclusief onderzoeken et cetera. Verder is de initiatiefnemer onder andere verantwoordelijk voor de kosten die de gemeente maakt voor het toetsen en in procedure brengen van dit bestemmingsplan en planschade. Deze kosten worden door de gemeente op de initiatiefnemer via een anterieure overeenkomst verhaald. Daarnaast maakt de te betalen bijdrage ruimtelijke ontwikkeling, in de vorm van een bouwvolumebijdrage, deel uit van de anterieure overeenkomst. Het is daardoor niet noodzakelijk een exploitatieplan op- en vast te stellen. De kosten zijn anderszins verzekerd.

Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke haalbaarheid

De ruimtelijke procedures tot en met de vergunningverlening van een omgevingsvergunning zijn door de wet geregeld.

De wet regelt bijvoorbeeld dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig plan gevoerd. Er zijn drie vooroverlegreacties ontvangen. Één van de provincie, één van de brandweer en één van het waterschap. Alle vooroverlegpartners kunnen instemmen met het voorgelegde bestemmingsplan en geven geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen. De vooroverlegreacties zijn bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 10).

Voordat dit bestemmingsplan tot stand is gekomen heeft de initiatiefnemer in de voorfase gesproken met diverse belanghebbenden. Het gaat om de eigenaren/ bewoners van Stationsstraat 12 en 14 en de eigenaren van de direct links en rechts aan het plangebied grenzende percelen. Na het individuele overleg met deze belanghebbenden is een omgevingsdialoog georganiseerd op 30 januari van 16:00 tot 17:30u in Den Oeiep. Hiervoor is de buurt per brief uitgenodigd. Van die bijeenkomst is een verslag gemaakt. Het verslag is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 8). Naar aanleiding van de bijeenkomst heeft de ontwikkelaar in overweging genomen om:

- een balkon (om op te verblijven) te laten vervallen. Het gaat dan om een balkon aan de westzijde van het gebouw dat in verband met de situering op bezwaren van enkele omwonenden stuitte;
- maatregelen te treffen om inkijk vanaf het meest westelijk gelegen dakterras op aangrenzende tuinen te voorkomen.

Daarnaast is tijdens de bijeenkomst aangegeven dat de afstand tot de perceelsgrens bij de steeg circa 1,80 meter is. Echter is deze afstand 1,50 meter met een kleine vernauwing halverwege het perceel.

Naar aanleiding van bovenstaande punten heeft de ontwikkelaar besloten het betreffende balkon waaraan bij de eerste bullet hierboven wordt gerefereerd te laten vervallen. Ten aanzien van de inkijk vanaf het meest westelijk gelegen dakterras op aangrenzende tuinen is de ontwikkelaar niet bereid blijvende maatregelen te treffen. Het is mogelijk om op het terras afschermend groen te plaatsen, maar het is aan de nieuwe bewoners om hiervoor al dan niet te kiezen.

Er is ook meermaals overleg gevoerd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Cuijk en Grave (CRK). Het plan dat nu met dit bestemmingsplan wordt geregeld is door de CRK op 2 maart 2020 akkoord bevonden. Het advies is bijgevoegd bij deze toelichting (bijlage 9).

De gemeente Cuijk kan ervoor kiezen om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. De gemeente maakt hiervan geen gebruik, omdat een uitgebreide omgevingsdialoog is gevoerd en de uitkomsten van de dialoog geen aanleiding geven tot het ter inzage leggen van een voorontwerpbestemmingsplan. Door de gemeente Cuijk is direct een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van van woensdag 3 juni tot en met dinsdag 14 juli 2020 ter inzage gelegen. In die periode kon eenieder een zienswijze insturen bij de gemeenteraad. Er zijn door de gemeenteraad geen zienswijzen ontvangen. Provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas hebben laten weten geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze. Omdat geen zienswijzen zijn ontvangen stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan ongewijzigd vast.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Akoestisch onderzoek Molenstraat 76, Cuijk

Bijlage 2 – Selectiebesluit 10 maart 2020

Bijlage 3 – Beschikking 4 december 2018, omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Bijlage 4 - Quicksan flora en fauna

Bijlage 5 – Aeries-berekening

Bijlage 6 – Uitwerking hemelwatervoorziening (bergingsberekening)

Bijlage 7 – Resultaten www.dewatertoets.nl

Bijlage 8 – Verslaglegging omgevingsdialoog

Bijlage 9 – Advies CRK 2 maart 2020

Bijlage 10 – Vooroverlegreacties

Bijlage 11 – Inrichtingstekening buitenruimte (indicatief)

Bijlage 12 – Verkennend bodemonderzoek en onderzoek asbest in bodem