

Wijzigingsplan
**Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan
Cuijk**

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

WIJZIGINGSPLAN

CUIJK CENTRUM, 3 WONINGEN HERTOOG KARELLAAN

CUIJK

Plannaam: Wijzigingsplan Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan
Plantype: Wijzigingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Januari 2020



Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING PLANGEBIED.....	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	8
2.1	BESCHRIJVING PLANGEBIED EN OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	10
3.1	RUIMTELIJKE ONTWIKKELING	10
3.2	VERKEER EN PARKEREN	11
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	14
4.3	REGIONAAL BELEID.....	17
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	19
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	24
5.1	GELUID	24
5.2	BODEM.....	25
5.3	LUCHTKWALITEIT	26
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.6	ECOLOGIE.....	31
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
5.8	DUURZAAMHEID.....	34
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	35
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	37
6.1	VIGEREND BELEID.....	37
6.2	WATERPARAGRAAF	38
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	39
7.1	INLEIDING.....	39
7.2	OPZET VAN DE REGELS	39
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	41
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSPRAAK.....	43
9.3	ZIENSWIJZEN.....	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....		44
BIJLAGE 1	BEELDKWALITEITSPLAN	45
BIJLAGE 2	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEER	46
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	47
BIJLAGE 4	STIKSTOFBEREKENING	48
BIJLAGE 5	WATERTOETSRESULTAAT	49

BIJLAGE 6	VERSLAG INFORMATIEBIJEENKOMST.....	50
BIJLAGE 7	NOTA ZIENSWIJZEN	51

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Hertog Karellaan, op de hoek met de Jan van Cuijkstraat, bevindt zich een braakliggend perceel. Voorheen heeft hier een school gestaan, deze is recentelijk gesloopt.

Initiatiefnemer is voornemens het braakliggende terrein te ontwikkelen met woningbouw en een zorgcentrum (Dagelijks Leven). Concreet gaat het om de bouw van 3 vrijstaande woningen en een woonzorgvoorziening. Ten aanzien van de woonzorgvoorziening wordt opgemerkt dat deze reeds past binnen het geldende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. Hiervoor hoeft dan ook geen procedure te worden doorlopen. In het verloop van deze toelichting wordt deze dan ook buiten beschouwing gelaten.

De bouw van de drie woningen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan 'Cuijk Centrum', gezien het gehele plangebied bestemd is tot 'Maatschappelijk'. Binnen deze maatschappelijke bestemming is in artikel 14.7 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de mogelijkheid bestaat om het perceel ter plaatse van de beoogde woningen te wijzigen in de bestemming 'Wonen'. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt in dit geval gebruik gemaakt. In paragraaf 4.4.3 wordt nader aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid getoetst.

In voorliggend wijzigingsplan zal worden aangetoond dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Hertog Karellaan met de Jan van Cuijkstraat, ten zuiden van het centrum van Cuijk. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Cuijk en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1

Ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Cuijk en de directe omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het wijzigingsplan 'Cuijk Centrum, 3 woningen Hertog Karellaan' bestaat uit de volgende stukken:

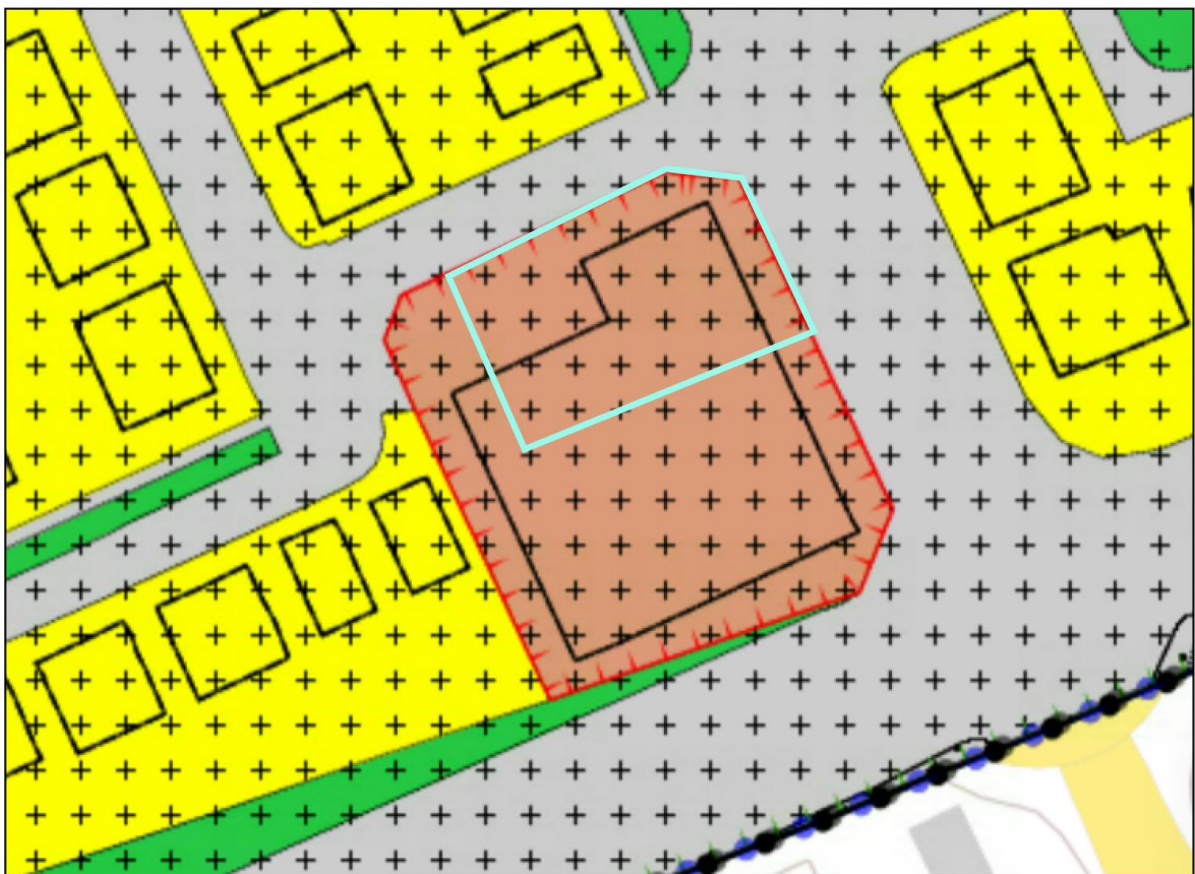
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.01684.BPWCuHertogKarel-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het wijzigingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Cuijk Centrum'. Dit bestemmingsplan is op 10 juli 2013 onherroepelijk geworden. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Cuijk Centrum" opgenomen. Het plangebied is hier met lichtblauwe omlijning aangeduid.



Afbeelding 1.2

Uitsnede bestemmingsplan "Cuijk Centrum" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

De gronden in het plangebied zijn bestemd als 'Maatschappelijk'. Deze gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Het gaat onder andere om educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, sportgerelateerde en levensbeschouwelijke activiteiten. Binnen het plangebied ligt een bouwvlak, waarvoor een maatvoering geldt voor het percentage bebouwing binnen dit bouwvlak. Tevens is het plangebied voorzien van de volgende dubbelbestemmingen en aanduidingen:

- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5';
- Gebiedsaanduiding 'funnel';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'.

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

De gebiedsaanduiding 'funnel' is opgenomen ter bescherming van de in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen. Binnen dit gebied mag niet hoger dan 150 m boven NAP worden gebouwd.

De vrijwaringszone 'radar' is opgenomen in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen. Binnen dit gebied mag niet hoger dan 65 m boven NAP gebouwd worden.

Voorgenoemde gebiedsaanduidingen en dubbelbestemming vormen geen belemmering voor dit planvoornemen, aangezien er geen sprake is van bebouwing hoger dan 65 m boven NAP. Wat betreft het aspect 'archeologie' zal later in deze toelichting aangetoond worden (paragraaf 5.8) dat dit geen belemmering vormt.

Tot slot is de wro-zone 'wijzigingsgebied 1' opgenomen ter plaatse van gebieden waar de bestemming middels een wijzigingsbevoegdheid, onder voorwaarden, geheel of gedeeltelijk kan worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen' en/of 'Verkeer'.

1.4.3 Strijdigheid

De bouw van de 3 woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan, aangezien de functie 'Wonen' niet passend is binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Maatschappelijk'. Zoals hiervoor aangegeven is het perceel voorzien van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1'. Voor deze aanduiding is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming onder voorwaarden geheel of gedeeltelijk kan worden gewijzigd naar 'Wonen'. Van deze wijzigingsbevoegdheid wordt met dit wijzigingsplan gebruik van gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ruimtelijk-functionele structuur en de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Noord-Brabant en de gemeente Cuijk beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het project en tot slot wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied ligt in de kern Cuijk, ten zuiden van het centrum. De ruimtelijk-functionele structuur wordt voornamelijk bepaald door grondgebonden woningen in een groen opgezette wijk. Daarnaast zijn er enkele maatschappelijke functies gevestigd. Het plangebied wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Hertog Karellaan en de Jan van Cuijkstraat. Aan de zuidzijde zal het woon-zorgcomplex van Dagelijks Leven worden gebouwd. Aan de westzijde komt de ontsluiting van het woon-zorgcomplex te lopen.

Het plangebied zelf ligt op dit moment volledig braak. Voorheen heeft hier een middelbare school (ROC de Leijgraaf) gestaan.

In afbeelding 2.1 en 2.2. zijn een luchtfoto en een vogelvluchtimpresie opgenomen. Het plangebied is hierop met rode omlijning/arcering aangegeven. Opgemerkt dient te worden dat op de luchtfoto de school nog in het plangebied staat.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto ligging plangebied (Bron: Provincie Noord-Brabant)



Afbeelding 2.2 Vogelvluchtimpessie plangebied (Bron: Weusten Liedenaum architecten)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

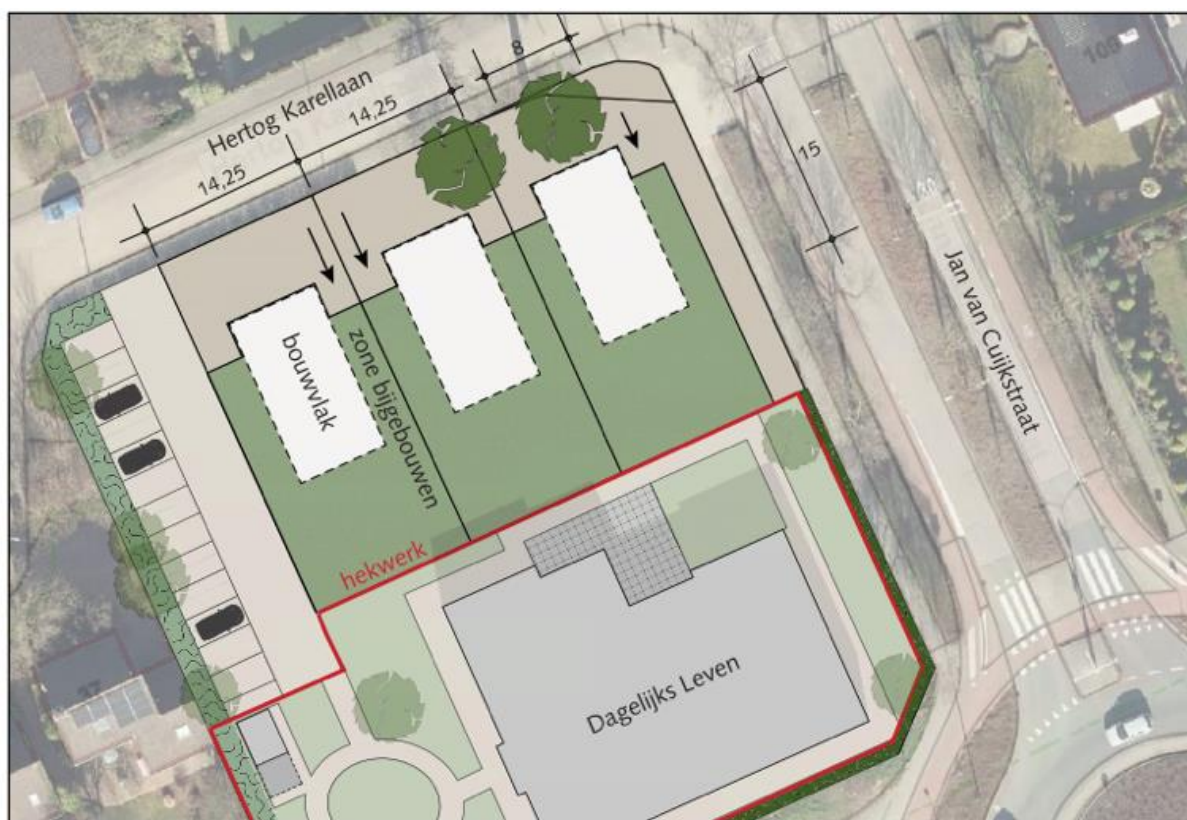
3.1 Ruimtelijke ontwikkeling

Het plangebied ligt in een traditionele woonwijk uit de jaren 50 en 60 van de vorige eeuw. Het betreft een wijk met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Binnen de wijk komt voornamelijk laagbouw voor. Het betreffen eenvoudige hoofdmassa's met eenheid in de kapvorm. De wijk is overzichtelijk ontworpen, rustig en relatief groen.

De nieuwe woningen dienen de indruk te geven dat ze er al jaren staan en dat ze opgaan in de bestaande woonomgeving. Daarvoor zijn, naast de verschijningsvorm van de woningen, ook de buitenruimte en erfafscheidingen van belang. In het bouwplan is hier rekening mee gehouden.

Voor de drie woningen betekent dit dat alle woningen middels één in- en uitrit worden ontsloten. De twee bestaande grote bomen voor de woningen blijven behouden. In het voorerf zal de verharding beperkt worden en zal er een groene erfafscheiding komen. De achtergrens (aansluitend op het woon-zorgcomplex) krijgt een hogere afscheiding (1.40 m). Het bestaande groen op de westelijke erfgrans blijft behouden.

De woningen krijgen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 10 meter. De dakhelling ligt tussen de 20° en 65°. De bijgebouwen worden op minimaal 3 meter afstand achter de voorgevel gesitueerd. Op deze manier wordt er aangesloten bij omliggend woongebied. In afbeelding 3.1 is een impressie van de gewenste kavels weergegeven. De oppervlakte van de kavels bedraagt 495 m² per kavel.



Afbeelding 3.1 Impressie gewenste kavels (Bron: Weusten Liedenbaum architecten)

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Uitgangspunten

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. In dit geval wordt voor wat betreft de parkeerbehoefte aangesloten bij de Nota 'parkeernormen auto en fiets' van de gemeente Cuijk.

Ten aanzien van de verkeersgeneratie wordt aangesloten bij publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Hierna wordt separaat op beide aspecten ingegaan.

3.2.2 Parkeren

Op 6 juni 2016 heeft de gemeente Cuijk de 'Nota Parkeernormen Auto en fiets Gemeente Cuijk 2016 -2023' vastgesteld, als opvolger van de Nota Parkeernormen 2009-2015. Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' ter inzage tot en met 5 november 2019. De parkeernorm is vastgesteld op 2,3 pp (vrijstaand, rest bebouwde kom, waarvan 0,3 pp bezoekers). In dit geval betekent dit dat er moet worden voorzien in de aanleg van 6 parkeerplaatsen op eigen terrein voor de ontwikkeling. De benodigde parkeerplaats voor bezoekers (feitelijk 0,9 parkeerplaats) wordt opgevangen in het openbaar gebied.

In dit geval krijgen de woningen de beschikking over een lange oprit zonder garage/carport, waar op basis van het beleid 1 parkeerplaats per woning mag worden meegenomen in de berekening. Hierdoor resteert een behoefte van 4 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd. Gezien de grootte van de kavels is hier voldoende ruimte voor.

3.2.3 Verkeersgeneratie

Voor wat betreft de verkeersgeneratie gelden dezelfde uitgangspunten als voor wat betreft het parkeren. Dit betekent vrijstaande woningen, in een matig stedelijke gemeente in het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Dit maakt dat er in de nieuwe situatie bij 3 woningen in totaal $3 \times 8,2 =$ afgerond 25 verkeersbewegingen per weekdagemaal met zich meebrengen. Per saldo zal er echter sprake zijn van een afname, aangezien de aan de maatschappelijke bestemming gerelateerde verkeersbewegingen met dit initiatief komen te vervallen.

Het verkeer kan eenvoudig en veilig worden ontsloten via de Hertog Karellaan richting de Jan van Cuijkstraat, welke een wijkonsluitingsweg betreft.

3.2.4 Conclusie verkeer en parkeren

Onderhavige ontwikkeling levert met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering op.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Zuid-Nederland (de provincies Noord-Brabant en Limburg) zijn:

- Het verbeteren van het vestigingsklimaat van de Brainport Zuidoost-Nederland (waaronder Brainport Avenue rond Eindhoven) en Greenport Venlo door het optimaal benutten en waar nodig verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze gebieden via weg, water, spoor en lucht (o.a. verdere ontwikkeling Eindhoven Airport en uitvoering Programma Hoogfrequent Spoorvervoer);
- Versterking van de primaire waterkeringen (hoogwaterbeschermingsprogramma) en het samen met decentrale overheden uitvoeren van de gebiedsgerichte deelprogramma's Zuidwestelijke Delta, Rijnmond-Drechtsteden en Rivieren van het Deltaprogramma;
- Het samenwerken met decentrale overheden in de generieke deelprogramma's Veiligheid, Zoet water en Nieuwbouw en Herstructurering van het Deltaprogramma;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000-gebieden;
- Het (internationaal) buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam en Antwerpen naar Chemelot en het Ruhrgebied ruimtelijk mogelijk maken;
- Onderzoek uitvoeren naar het goederenvervoer op het spoor op de langere termijn inclusief uitvoeren afspraken uit de MIRT-verkenning Antwerpen-Rotterdam hierover;
- Uitvoeren onderzoek naar ruimtelijke en infrastructurele opgaven rond de Greenport Venlo;
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergiernetwerk (380 kV) over de grens;
- Het aanwijzen van voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie in het westelijk deel van Noord-Brabant.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijkingsladder

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het wijzigingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: *stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRVs 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

De locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Cuijk. Het betreft een herstructureringslocatie, waar tot voorheen bebouwing heeft gestaan. De locatie kan dan ook worden aangemerkt als binnenstedelijk.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing aangezien sprake is van de bouw van 3 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Daarbij wordt opgemerkt dat in paragraaf 4.4.3 uitgebreid wordt ingegaan op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de in dit wijzigingsplan ontsloten ontwikkeling niet in de weg.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

4.2.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) geeft het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant en vormt een belangrijke schakel tussen de structuurvisies van het Rijk en gemeenten op het vlak van ruimtelijke ordening. In de structuurvisie is de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economische-, sociaal-, cultureel-, en ecologisch beleid. De juridische vertaling van het beleid zoals gesteld in de SVRO is opgenomen in de Verordening ruimte.

De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die op de provincie af komen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. Daarnaast moeten de provinciale belangen en ruimtelijke keuzes bijdragen aan het vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant. De fysieke leefomgeving bepaalt mede de kwaliteit van leven. De leefomgevingskwaliteit en daarmee de gezondheid staat in delen van Noord-Brabant onder druk. Naast gezondheidsbescherming via milieubeleid en risicobeheersing is aandacht nodig voor gezondheidsbevordering via ruimtelijke planvorming en duurzame inrichting van steden, dorpen en het landelijke gebied.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

4.2.1.2 Ambitie

De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Daarnaast geeft de visie aan waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:

1. De groenblauwe structuur;
2. Het landelijk gebied;
3. De stedelijke structuur;
4. De infrastructuur.

In dit geval gaat het om een binnenstedelijke ontwikkeling, waardoor in het bijzonder de ambitie ten aanzien van de stedelijke structuur van belang is:

4.2.1.3 De stedelijke structuur

De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De verschillen tussen de (middel)grote steden, suburbane kernen, dorpen en plattelandskernen, zowel in ruimtelijk, sociaal als economisch opzicht, zijn een belangrijke kwaliteit van Brabant. Ten aanzien van de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. Concentratie van verstedelijking;
2. Inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;

4. Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. Versterking van de economische clusters.

4.2.1.4 Kernen in het landelijk gebied

Noord-Brabant is naast een provincie met grote steden, een provincie met veel (verschillende) kernen waar het aantrekkelijk is om te wonen en te werken. De kernen in Noord-Brabant hebben elk hun eigen karakter en relatie met het Brabantse landschap. De grotere kernen hebben door hun grotere regionale betekenis meer groei doorgemaakt. Cuijk wordt gezien als een suburbane kern. In suburbane kernen vragen de volgende opgaven aandacht:

- herstructureringsopgave van verouderde woonwijken en bedrijventerreinen;
- realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied;
- benutten van oude linten en ontginningsstructuren als multifunctionele zones en dragers van het stedelijk gebied;
- verbeteren van de relatie van stedelijke uitbreidingen met het omliggende landschap.

4.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de structuurvisie ruimtelijke ordening

In dit geval gaat het om een binnenstedelijke ontwikkeling, waardoor aan het eerste principe (concentratie van verstedelijking) wordt voldaan. De nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de daar aanwezige kenmerken van de omgeving en de woonwijk (zie ook paragraaf 3.1), waardoor de ruimtelijke kwaliteit ten opzichte van de huidige situatie fors verbeterd. Ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik stelt de provincie dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed moeten worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Tot slot wordt gesteld dat voor suburbane kernen geldt dat er een herstructureringsopgave ligt van verouderde woonwijken, tevens dient de relatie tussen stedelijke uitbreidingen met het landschap te worden verbeterd. Met onderhavige ontwikkeling (herstructurering op een binnenstedelijke locatie) wordt hier naadloos op aangesloten.

4.2.2 Verordening ruimte

4.2.2.1 Algemeen

In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmings/wijzigingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De regels van de verordening ruimte zijn op 5 november 2019 verwerkt in één digitaal document: de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Inhoudelijk zijn er geen wijzigingen opgetreden.

Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Belangrijk bij de beoordeling van nieuwe plannen is de inpasbaarheid in het provinciaal beleid. De Verordening ruimte is daarbij het document wat de meest concrete regels biedt voor nieuwe ontwikkelingen. Binnen bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Indien sprake is van nieuwbouw van woningen dient verantwoord te worden hoe dit zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit en andere woningbouwafspraken.

In dit geval zijn artikel 3.1 en 4.3 van toepassing:

Artikel 3.1: Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat:*
 - a. *het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid;*
 - b. *toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.*
2. *Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in het eerste lid houdt in ieder geval in dat:*
 - a. *een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gebruik maakt van een bestaand bouwperceel, tenzij in deze verordening uitdrukkelijk anders is bepaald;*
 - b. *uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden;*
 - c. *ingeval van stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);*
 - d. *een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied bepaalt dat gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel worden opgericht en daarbinnen worden geconcentreerd;*
 - e. *in geval er sprake is van de vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling als bedoeld onder a. is gelijktijdig met de vestiging ook uitbreiding mogelijk tot de omvang die op grond van de regels in deze verordening is toegelaten.*
3. *Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid een verantwoording waaruit blijkt dat:*
 - a. *in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;*
 - b. *de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid;*
 - c. *een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.*

Artikel 4.3: Nieuwbouw van woningen

1. *De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:*
 - a. *de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 39.4, onder b, worden nagekomen;*
 - b. *de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.*

2. *Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:*
 - a. *wordt uitgedrukt in aantallen woningen;*
 - b. *is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.*

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Verordening ruimte

Relevante informatie uit de verordening die betrekking heeft op het plangebied is onder andere dat het plangebied onderdeel uitmaakt van het besluitvlak 'Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Dit is in onderhavige situatie het geval, de nieuwe gebouwen liggen binnen het besluitvlak dat het bestaand stedelijk gebied aanduidt.

In dit geval wordt bijgedragen aan artikel 3.1 van de verordening, aangezien door de herstructurering een leegstaande locatie wordt getransformeerd en voorzien van een passende vervolgfunctie. De nieuwe functie 'wonen' wordt stedenbouwkundig ingepast, aansluitend bij de daar voorkomende gebiedskenmerken.

Voor wat betreft artikel 4.3 geldt dat de beoogde woningen zich dienen te verhouden tot de afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. Dit is het geval (zie paragraaf 4.3.1), waarmee het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciaal beleid.

4.3.3 Conclusie toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

De voorliggende ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale woningmarktstrategie van het land van Cuijk

4.3.1.1 Algemeen

In 2013 hebben de vijf gemeenten in het Land van Cuijk een gezamenlijke regionale woningmarktstrategie vastgesteld. In 2018 is deze geactualiseerd, rekening houdend met de meest actuele volkshuisvestelijke ontwikkelingen.

4.3.1.2 Koers

Het Land van Cuijk is een economisch sterke regio met veel bedrijven en een goede werkgelegenheid. Er is voor het gebied een koers uitgezet die rust op 6 pijlers:

1. een vitale regio;
2. een gezonde woningmarkt;
3. de juiste woning op de juiste plek in dit Land van kernen;
4. kwalitatief bestaande voorraad en kernen meer centraal;
5. een levensloopvriendelijke regio;
6. een duurzame regio;

In de pijler 'een vitale regio' is aangegeven dat de regio voldoende plancapaciteit heeft. Het doel is om tot 2030 nog 3.000 tot 4.000 woningen te realiseren. Uit de vierde pijler blijkt dat de behoefte het grootst is in de grotere kernen, zoals Cuijk en Boxmeer. Eén en ander is verwerkt in een prognose, waarin de match is weergegeven ten opzichte van de plancapaciteit tussen 2017 en 2017. In onderstaande tabel is dit weergegeven.

	Prognoses		Plancapaciteit		Match	
	Extra huishoudens 2017-2027	Netto toevoeging 2017-2027*	Harde plannen 2017 t/m 2026	Zachte plannen 2017 t/m 2026	Match raming extra huishoudens en plancapaciteit	Match raming benodigde netto toevoeging en plancapaciteit
Boxmeer	725	945	990	283	548	328
Cuijk	875	1.060	814	106	45	-140
Grave	285	365	293	215	223	143
Mill en Sint Hubert	270	375	221	180	131	26
Sint Anthonis	285	375	176	232	123	33
Land van Cuijk	2.440	3.120	2.494	1.016	1.070	390

legenda

 = overschot aan plannen

 = tekort aan plannen

Tabel 1 Match prognose en plancapaciteit (Bron Provincie Noord-Brabant/Atrivé)

Uit de tabel blijkt dat er in de kern Cuijk tot 2027 volgens de prognose 1.060 huishoudens bijkomen. De plancapaciteit (harde en zachte plannen) bedraagt 920 woningen, waardoor er een tekort is van 140 plannen. Kwantitatief gezien is er dan ook voldoende ruimte. De beoogde 3 woningen dragen bij aan het oplossen van het tekort aan plancapaciteit.

In de rol van woningmarktregisseur is het essentieel dat wordt gekeken naar woonwensen en hoe dit zich verhoudt tot het woningbouwprogramma. De huishoudensprognose voorspelt een omslag in de kwalitatieve woonvraag. In het land van Cuijk wordt woningbouw altijd gerealiseerd op basis van de actuele vraag van vandaag, met het oog op morgen.

Op basis van woonwensenonderzoek is aangegeven wat op korte termijn (tot circa 2025) en lange termijn (na 2025 tot 2040) kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties zijn. De resultante is een matrix van kansrijke en risicovolle productmarktcombinaties voor de korte en lange termijn. Deze leidraad geeft indicatief de richting aan van de vraagontwikkeling, gegeven een aantal aannames. De matrix is weergegeven in tabel 2.

	koop grondgebonden	huur grondgebonden	koop gestapeld	huur gestapeld	huur totaoppingsgrens	huur tot liberalisatiegrens	huur boven liberalisatiegrens	koop tot €185.000	koop €185.000 tot €275.000	koop €275.000 >
korte termijn (2025)										
lange termijn (2040)										

legenda

 = kansrijk

 = enigszins kansrijk

 = enigszins risicovol

 = risicovol

Tabel 2 kansrijke en risicovolle segmenten op korte en lange termijn

Op basis van bovenstaande tabel blijkt dat verzoeken in de grondgebonden koopsector in de prijsklassen tot 185.000 en in de prijsklasse 185.000 – 275.000 het meest kansrijk zijn in de periode tot 2025. Dit is tevens de

periode dat het plan zal worden gerealiseerd. Onderhavig verzoek voorziet in 3 grondgebonden koopwoningen en is dus als kansrijk aan te merken.

4.3.2. Conclusie toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Voorgenomen ontwikkeling is zowel kwantitatief als kwalitatief in overeenstemming met de regionale woningmarktstrategie in de regio Land van Cuijk. Het initiatief sluit dan ook aan bij het regionale beleid.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie Cuijk 2030

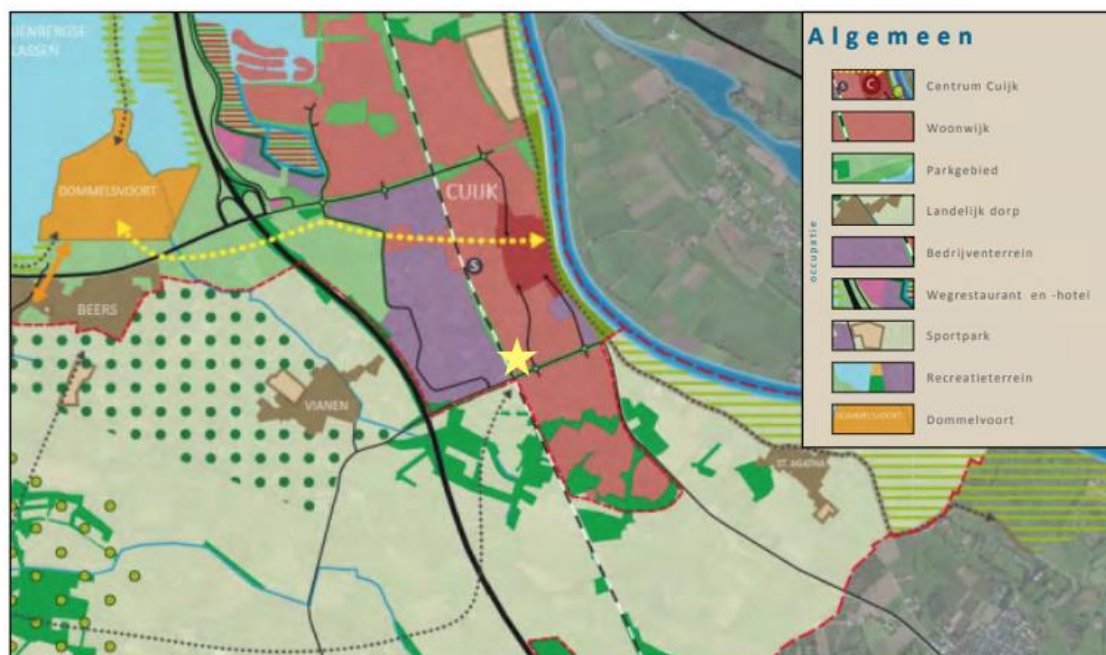
4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Cuijk beschikt over een eigen structuurvisie. In de Structuurvisie wordt op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de komende periode weergegeven. Naast een aantal hoofdkeuzes gaat de Structuurvisie onder meer in op ruimtelijke ontwikkelingen die bijdragen aan het realiseren van de ambities op het gebied van Recreatie & Toerisme, Wonen & Leefbaarheid en Werken & Economie. Zo ontstaat een leidraad die zowel burgers, ondernemers en gemeente duidelijkheid geven over het ruimtelijk beleid tot 2030.

4.4.1.2 Dynamisch Cuijk

De gemeente Cuijk heeft de visie op hoofdlijnen verdeeld in twee thema's: 'Dynamisch Cuijk' en 'Vitaal landelijk Cuijk'. In dit geval ligt het plangebied binnen het afgebakende gebied voor Dynamisch Cuijk.

Voor dit gebied geldt dat de altijd al aanwezige dynamiek behouden en versterkt dient te worden. Ten opzichte van het vitale platteland biedt dit gebied meer ontwikkelingsmogelijkheden op het gebied van stedelijke ontwikkelingen, om zo bij te dragen een veelzijdige leef- en werkomgeving te creëren. Op basis van de visiekaart (afbeelding 4.1) ligt het plangebied in een woonwijk. Het plangebied is aangeduid met de gele ster. Hierna wordt op de ambitie ten aanzien van 'wonen' ingegaan.



Afbeelding 4.1 Uitsnede visiekaart structuurvisie (Bron: Gemeente Cuijk)

4.4.1.3 Visie op wonen

Cuijk wil blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in een gevarieerd woonmilieu. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden door ontwikkelingen te stimuleren. In de kern Cuijk moeten daartoe de woon- en centrumfuncties versterkt worden, onder meer door meer diversiteit in het aanbod te creëren. Verder is toevoeging van toekomstbestendige woningen nodig: betaalbaar, duurzaam, levensloopgeschikt en kwalitatief hoogwaardig. De versterking van de bestaande woongebieden staat hierbij voorop.

De huishoudensprognose van de provincie Noord-Brabant voorspelt dat de woningvoorraad in het Land van Cuijk met ruim 4.000 woningen moet toenemen om in de vraag te kunnen voorzien (zie ook paragraaf 4.3). Specifiek voor de gemeente Cuijk ligt er tot 2030 nog een opgave van circa 1.500 woningen. Om te zorgen dat iedereen kan blijven wonen in Cuijk moet er niet alleen een goede balans zijn tussen voorraad en behoefte, zeker zo belangrijk is de kwaliteit van de woningen en woongebieden. Plannen voor woningbouw zullen daarom vooral worden beoordeeld op de bijdrage aan de kwaliteit van de woonbuurt en het vergroten en versterken van de woningvoorraad voor kwetsbare groepen. Flexibel, duurzaam en levensloopbestendig bouwen geniet hierbij de voorkeur. Het woningbouwprogramma zal zich nog meer moeten gaan richten op de kansrijke marktsegmenten (nultredenhuur- en koopwoningen en ruimere eengezins-koopwoningen). Inbreiding gaat hierbij altijd voor uitbreiden van de voorraad. De bouwactiviteiten zullen hierbij primair gericht zijn op de lokale behoefte.

4.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Cuijk 2030

Voorliggend initiatief voorziet in het realiseren van 3 woonkavels op een inbreidings/herstructureringslocatie. Met het initiatief verbetert de kwaliteit van een woongebied, doordat aan een verouderde school wordt vervangen door woningbouw. De woningen passen kwantitatief binnen de behoefte. Kwalitatief wordt gesteld dat er nog geen concreet bouwplan aanwezig is. Wel is bekend dat het gaat om grondgebonden, vrijstaande koopwoningen. Kwalitatief is hier vraag naar. Met voorgenomen ontwikkeling wordt bijgedragen aan de vraag om tot 2030 circa 1.500 woningen te bouwen in de gemeente Cuijk. Het initiatief is in overeenstemming met de structuurvisie.

4.4.2 Welstandsnota gemeente Cuijk 2013

4.4.2.1 Algemeen

De gemeente Cuijk beschikt over een eigen welstandsnota. In de Welstandsnota is de locatie aangeduid met de code T4. Dit betekent: "Gebouwen binnen dit thema zijn centraal gelegen binnen een wijk of kern en hebben een individueel karakter. Zij onttrekken zich vaak uit de stedenbouwkundige context van de omliggende wijk. Voorbeelden zijn kerken, scholen, wijkgebouwen, dokterspraktijken e.d. Door de centrale ligging en individuele karakter zijn de gebouwen goed herkenbaar en belangrijk voor de oriëntatie."

De locatie is gelegen op een kruispunt van drie verschillende welstandsgebieden:

- Traditionele Woonwijk W4 (westelijk)
- Wonen zonder samenhang W9 (oostelijk)
- Het Nieuwe Bouwen W5 (zuidelijk)

4.4.2.2 Gebiedscriteria

De locatie maakt het logisch dat de drie, nieuwe woningen het meeste relatie hebben met "Traditionele Woonwijk" W4: Graaf Hermanstraat e.o.

Dit betekent: "In de jaren 50 en 60 zijn veel uitbreidingswijken gerealiseerd met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Binnen de wijken komt voornamelijk laagbouw voor, maar ook gestapelde bouw op kleine schaal. Eenvoudige hoofdmassa's en eenheid in kapvorm. Deze woongebieden hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter en zijn architectonisch en stedenbouwkundig met

zorg ontworpen. Verstoringen van het bebouwingsbeeld doen zich met name voor bij hoekwoningen, omdat aanbouwen, bijgebouwen en schuttingen in de zijtuinen vaak op gespannen voet staan met de stedenbouwkundige karakteristiek van de woonwijk.”

Kwaliteitsregels vanuit welstand:

- seriematige bouw of onderlinge afstemming in ontwerp
- eenvoudige hoofdmassa met zadeldak evenwijdig aan de straat; voor hoekwoning (nr. 40) meer mogelijkheden
- baksteenarchitectuur in een bruine kleur; voor hoekwoning (nr. 40) meer mogelijkheden
- aandacht voor hoekoplossing Hertog Karellaan – Jan van Cuijkstraat
- bijgebouwen en schuttingen meenemen met ontwerp

4.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota

Voor de naaste omgeving van de locatie geldt het Bestemmingsplan Cuijk Centrum (onherroepelijk 10-07-2013). Bij de vaststelling van dit plan was al voorzien dat de locatie herontwikkeld zou worden voor woningbouw (vanwege de opgenomen wijzigingsbevoegdheid). De nieuwbouw van de drie woningen krijgt dezelfde regels als de naastgelegen woningen. In paragraaf 3.1 is hier uitgebreid op ingegaan. Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het initiatief worden getoetst aan de welstandsnota en worden voorgelegd aan de welstandscommissie.

4.4.3 Bestemmingsplan Cuijk Centrum

4.4.3.1 Algemeen

Op basis van het vigerend bestemmingsplan “Cuijk Centrum” heeft het plangebied de bestemming ‘Maatschappelijk’. Tevens is het plangebied voorzien van de aanduiding ‘wro – wijzigingsgebied’. In gebieden met deze aanduiding, binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’, kan de bestemming onder voorwaarden gewijzigd worden naar een woonbestemming. Onderstaand wordt de wijzigingsbevoegdheid weergegeven en wordt het initiatief getoetst aan deze bevoegdheid. De toetsing is in onderstreept.

4.4.3.2 Toetsing van het initiatief aan het bestemmingsplan “Cuijk Centrum”

Artikel 14.7: Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 36.1 (algemene afwijkingsregels) bevoegd om het plan te wijzigen in die zin dat:

- a) *de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘wro-zone – wijzigingsgebied’ geheel of gedeeltelijk gewijzigd kunnen worden naar de bestemming ‘Wonen’ of ‘Verkeer’ onder voorwaarde dat:*
- 1) *ten hoogste 6 grondgebonden woningen gebouwd dienen te worden, in tenminste twee en ten hoogste drie bouwlagen, waarbij de bouwhoogte ten hoogste 10,00 m mag bedragen;*

Toetsing aan sub a onder 1:

in dit geval worden er 3 woningen gebouwd met ten hoogste 3 bouwlagen. In de planregels is aangegeven dat de bouwhoogte maximaal 10,0 m mag bedragen.

- 2) *de woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid;*

Toetsing aan sub a onder 2:

De woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en het provinciaal volkshuisvestingsbeleid. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar paragrafen 4.3.1 en 4.4.1.

- 3) *met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:*

- *water, in verband waarmee zonodig advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder (Waterschap Aa en Maas);*
- *bodemverontreiniging;*
- *geluidshinder;*
- *milieuzonering (uitgaande van de richtlijnen in de meest recente VNG handreiking "bedrijven en milieuzonering");*
- *externe veiligheid;*
- *luchtkwaliteit;*
- *archeologie;*
- *flora en fauna;*
- *financieel-economische uitvoerbaarheid;*

Toetsing aan sub a onder 3:

In de volgende paragrafen wordt achtereenvolgens aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot water (hoofdstuk 6), bodem (5.2 en bijlage 3), geluid (5.1 en bijlage 2), milieuzonering (5.5), externe veiligheid (5.4), luchtkwaliteit (5.3), archeologie (5.7), flora en fauna (5.6) en de financieel-economische uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 8).

- 4) *de stedenbouwkundige structuur in acht moet worden genomen, waarbij de schaal en de bouwmassa van de directe omgeving herkenbaar moet blijven.*

Toetsing aan sub a onder 4:

Er is geen concreet bouwplan aanwezig. De situering van de woonbestemmingen, bouwvlakken en maatvoeringen sluiten aan bij omliggende omgeving. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid en wordt tevens getracht de woningen aan te laten sluiten bij omliggend woongebied, waardoor de stedenbouwkundige structuur wordt versterkt, passend bij de schaal en bouwmassa van de directe omgeving. In paragraaf 3.1 en paragraaf 4.4.2 is nader hier op ingegaan.

Artikel 36.1: Afwegingen bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden

Het bevoegd gezag weegt in aanvulling op overig bepaalde voorwaarden in ieder geval af, of bij een omgevingsvergunning met afwijking, of bij het gebruik van een wijzigingsbevoegdheid, het verlenen van medewerking niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

- *een goede woonsituatie;*
- *de sociale veiligheid;*
- *het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;*
- *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- *de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;*
- *de verkeersveiligheid;*
- *de milieusituatie;*
- *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.*

Toetsing aan artikel 36.1

Uit deze toelichting blijkt dat het initiatief in overeenstemming is met een goede woonsituatie, de sociale veiligheid, het stedenbouwkundige – en landschappelijk beeld, het straat- en bebouwingsbeeld en de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken.

In dit geval wordt er wordt namelijk gebouwd voor de behoefte en de beoogde woningen zullen qua maatvoering aansluitend bij de omliggende omgeving. In voorgaande paragrafen is dit uitgebreid onderbouwd. De planregels en bouw mogelijkheden (gebaseerd op de wijzigingsbevoegdheid) zijn zo opgesteld dat er bij omliggend gebied aansluiting gevonden wordt. Bij het uitwerken van het concrete bouwplan zal nogmaals worden getoetst aan deze voorwaarden. Het plan is tevens in overeenstemming met de verkeersveiligheid (paragraaf 3.2) en de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (hoofdstuk 5).

4.3.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Artikel 5.20 van het Bor verklaart voor de inhoud van een besluit als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3^o Wabo, artikel 3.1.6 van overeenkomstige toepassing. Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de ruimtelijke onderbouwing een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologisch & cultuurhistorie en het besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmings/wijzigingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

De geplande woningen worden op basis van de Wgh aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industriellawaai als bedoeld in de Wgh.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

Ingevolge de Wgh hebben alle wegen een zone waarbinnen een nader akoestisch onderzoek verplicht is. De breedte van de zone, aan weerszijde van de weg, is afhankelijk van het aantal rijstroken en de aard van de omgeving (binnenstedelijk of buitenstedelijk).

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat deze zones niet gelden voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art. 74.2).

In de Wgh worden eisen gesteld aan de toelaatbare geluidsbelasting op de gevels van geluidsgevoelige gebouwen die liggen binnen de geluidszone van een weg. De voorkeurswaarde voor de geluidsbelasting vanwege wegverkeer bedraagt 48 dB.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Hertog Karellaan en de Jan van Cuijkstraat. In dit geval is er door BJZ.nu een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Aangezien het buiten de kaders van dit wijzigingsplan vallende woon-zorgcomplex tevens een geluidsgevoelige functie betreft, dient ook voor deze

ontwikkeling een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. Dit gebouw is daarom binnen dit akoestische onderzoek meegenomen.

De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Hapsebaan en Jan van Cuijkstraat bedraagt hoogstens 58 dB ter plaatse van het te realiseren woon-zorgcomplex. Ten aanzien van de te realiseren woningen geldt dat de geluidsbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai als gevolg van de Hapsebaan en Jan van Cuijkstraat hoogstens 52 dB is. Zijn voor het woon-zorgcomplex en twee van de drie woningen dan ook hogere waarden benodigd, aangezien ter plaatse niet aan de voorkeurswaarde van 48 dB voldaan wordt. Bron en overdrachtsmaatregelen kunnen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Als gevelwering en aanvullende gevelwering voor het woon-zorgcomplex wordt toegepast, wordt een binnenniveau van 33 dB gerealiseerd.

Gelet op het vorenstaande is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gewenste woon-zorgcomplex en de gewenste woningen voor wat betreft het aspect wegverkeerslawaai.

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

In de nabijheid van het plangebied ligt de spoorlijn Nijmegen-Venlo. Op basis van het geluidsregister geldt voor deze spoorweg een geluidsproductieplafond van 54,7 dB. Op basis van het Besluit geluidhinder geldt voor spoorwegen met een geluidsproductieplafond onder de 56 dB een geluidszone van 100 meter. De spoorlijn ligt op een afstand van 105 meter vanuit de grens van het plangebied. Bovendien liggen er tussen de beoogde woningen en de spoorlijn verscheidene gebouwen, die zorgen voor een geluidreducerende werking. Deze spoorlijn vormt dan ook geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig. In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op Industrielawaai als gevolg van individuele bedrijven. Hier wordt geconcludeerd dat het aspect Industrielawaai geen belemmering vormt.

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het project.

5.2 Bodem

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmings/wijzigingsplan en het nemen van een omgevingsvergunning dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

In dit geval is er door Lycens een verkennend bodemonderzoek inclusief asbest uitgevoerd. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan.

Resultaten grond

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, PCB en minerale olie bevat. De ondergrond bevat een licht verhoogd gehalte aan kobalt. De zeer licht verhoogde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de zintuiglijk waargenomen bodemvreemde bijmengingen met puin en het gebruik van de locatie door de jaren heen. De gemeten gehalten overschrijden de achtergrondwaarden in geringe mate en vormen geen belemmering voor de geplande transactie van de locatie en de aanvraag van

een omgevingsvergunning. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Resultaten asbest

In beide bovengrondmengmonsters is analytisch geen asbest aangetoond. Er is derhalve geen noodzaak tot het uitvoeren van een nader onderzoek en/of sanerende maatregelen. Op basis van het uitgevoerde asbestonderzoek bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de geplande transactie van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

Resultaten grondwater

In het grondwater zijn geen parameters in een verhoogde concentratie gemeten. Er bestaat ten aanzien van de chemische kwaliteit van het grondwater daarom geen belemmering tegen de geplande transactie van de locatie en de aanvraag van een omgevingsvergunning.

5.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Het plangebied ligt niet binnen de vastgestelde zones voor rijks- of provinciale wegen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

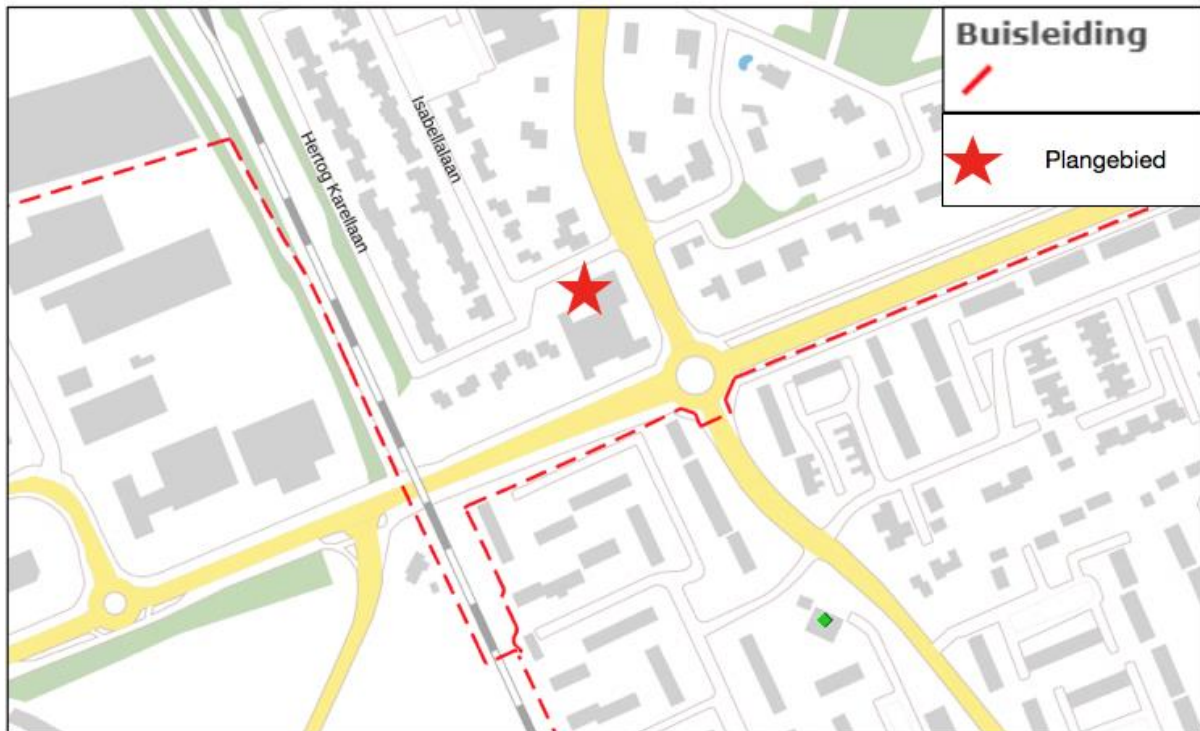
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het transporteren van stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart ter plaatse van de locatie en de omgeving weergegeven. Het plangebied is met de zwarte cirkel aangegeven.



Afbeelding 5.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Het plangebied wordt in de huidige situatie aangemerkt als kwetsbaar object: 'onderwijsinstelling'. In de nieuwe situatie blijft dit binnen het plangebied een kwetsbaar object, namelijk drie woningen.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Gasleiding Nederlandse Gasunie B.V.

Nabij het plangebied is een gasleiding van de Nederlandse Gasunie B.V. gelegen. Het betreft een gasleiding met een uitwendige diameter van 114 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. De leiding heeft een 1% letaliteitsgrens van 50 meter. De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling (de woningen) liggen op circa 70 meter afstand en vallen daarmee buiten de richtafstand.

Het te realiseren woon-zorgcomplex valt echter wel binnen deze afstand. In dit geval gaat het echter om een maatschappelijke functie die op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk is. Planologisch gezien is er dan ook geen sprake van een toename van het groepsrisico. Bovendien gaat het in dit geval om zelfredzame personen, gezien er ten behoeve van de zorg 24-uurs begeleiding aanwezig is. Tot slot is het plangebied in meerdere richtingen te ontvluchten. Geconcludeerd wordt dat de gasleiding daarom geen

belemmering vormt voor de in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling én de bouw van het woonzorg-complex.

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project vanuit oogpunt externe veiligheid verantwoord is.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' als volgt omschreven: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.'*

Het plangebied is gelegen binnen een woonwijk, met overwegend woonfuncties. Het plangebied kan dan ook het best worden ondergebracht in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe functies gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' vormt geen belastende functie. Het woon en leefklimaat van omwonenden wordt dan ook niet aangetast.

5.5.3.3 Interne werking

Ten zuiden van het plangebied blijft de maatschappelijke functie behouden. Hier wordt het woon-zorgcomplex van Dagelijks Levens gerealiseerd. Deze functie kan op basis van de VNG-uitgave 'bedrijven en milieuzonering' het beste worden aangemerkt als de functie 'Verpleeghuizen'. Deze functie valt onder milieucategorie 2. Voor de aspecten geur en geluid geldt respectievelijk een richtafstand van 10 en 30 meter. Voor de aspecten stof en gevaar gelden geen richtafstand (0 meter).

De richtafstand van 30 meter wordt niet gehaald. De bouwvlakken van de beoogde woningen liggen namelijk op een afstand van circa 15 meter afstand uit het woon-zorgcomplex.

Het is echter mogelijk om gemotiveerd van de richtafstanden af te wijken. Functies in de categorieën 1 en 2 zijn slechts (zeer) beperkt van invloed op de omgeving en hierdoor over het algemeen goed inpasbaar in een woonomgeving. Bovendien gaat het hier om een (zeer) kleinschalige woonzorgvoorziening. De VNG gaat uit van gemiddeld modern volwaardige inrichtingen. Onderhavige functie is kleiner dan de functies waar in het VNG vanuit wordt gegaan.

Binnen de maatschappelijke bestemming vinden geen bedrijfsmatige activiteiten plaats met dusdanig geluidshinder dat hierdoor sprake is van een onacceptabele woon- en leefklimaat in het plangebied.

Gezien vorenstaande wordt gesteld dat het aspect 'milieuzonering' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Met inachtneming van het vorenstaande wordt gesteld dat milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland. Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Natura 2000-gebieden

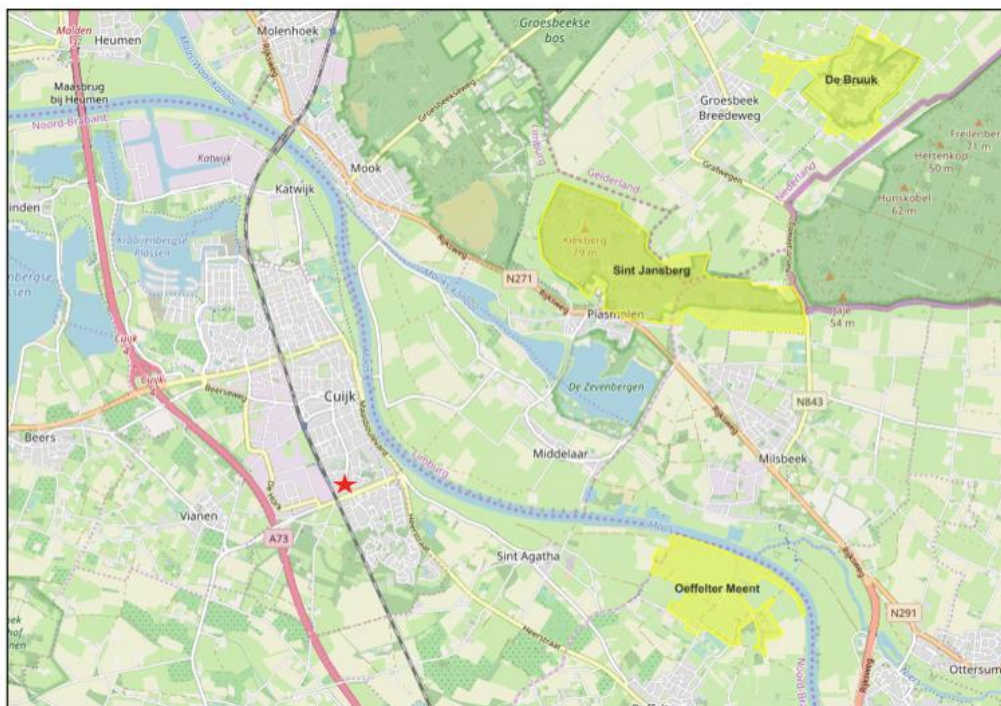
Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) beschermd.

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Sint Jansberg' en 'Oeffeler Meent' liggen beide op circa 3,4 kilometer afstand van het plangebied. Het betreffen beide stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.3 is dit weergegeven.

Voor deze ontwikkeling is een stikstofberekening met behulp van de Aeries-Calculator 2019 uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige rapport is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.



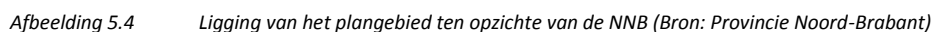
Afbeelding 5.3 Ligging van het plangebied ten opzichte van de Natura 2000 (Bron: Provincie Noord-Brabant)

5.6.1.2 Natuurnetwerk Brabant

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

In de provincie Noord-Brabant is het NNN aangeduid als Natuurnetwerk Brabant (NNB).

De locatie is niet gelegen binnen de concreet begrensde NNB. Het dichtstbijzijnde NNB ligt op circa 200 meter afstand. In afbeelding 5.4 is dit weergegeven.



5.6.2 Soortenbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Het plangebied betreft in dit geval een braakliggend terrein. Er is geen bebouwing of beplanting aanwezig. Vanwege het braakliggende karakter van het gebied, wordt op voorhand geconcludeerd dat ter plaatse geen beschermde flora en fauna voorkomen. Daarnaast wordt er geen bebouwing gesloopt of beplanting gerooid. Het is om voorgenoemde redenen niet te verwachten dat de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten zou kunnen hebben op flora- en fauna die de wet beoogd te beschermen. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming opgenomen zorgplichtbepaling.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

De gemeente Cuijk heeft de archeologische verwachting en waarden verwerkt in archeologische dubbelbestemmingen. Het plangebied is in dit geval volledig voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Voor deze gronden geldt dat een archeologisch onderzoek nodig is bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,5 m. Deze oppervlakte wordt niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Bovendien gaat het in dit geval om een volledig verstoord gebied, aangezien er bebouwing heeft gestaan. Toevalsvondsten worden gemeld bij het bevoegd gezag.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn geen- rijksmonumenten dan wel gemeentelijke gemeenten en overige bouwkunsten aanwezig. Het plangebied is zelf braakliggend. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de in deze onderbouwing besloten ontwikkeling.

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader archeologisch onderzoek is in het kader van dit plan niet noodzakelijk. Tot slot vormen cultuurhistorische aspecten geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Duurzaamheid

5.8.1 Algemeen

Duurzaamheid is een integraal onderdeel van de kwaliteit van de gebouwde omgeving. Duurzaam bouwen staat voor het ontwikkelen en beheren van de gebouwde omgeving met respect voor mens en milieu. Gezondheids- en milieuaspecten zijn in alle fasen van de inrichting, de bouw en het gebruik van de gebouwde

omgeving van belang. Er wordt gestreefd naar duurzame (stedelijke) ontwikkeling, lage milieubelasting, energieneutrale woningbouw/gemeente en behoud en versterking van de kwaliteit van de gebouwde omgeving.

5.8.2 Conclusie

De woningen worden gasloos gebouwd, conform de Wet Voortgang Energietransitie. De woningen zullen daarnaast duurzaam worden gebouwd, conform de huidige normen.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Kader

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r. Beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Beoordeling

5.9.2.1 Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van een 3 woningen. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld.

Voor deze ontwikkeling wordt een Aerius-berekening uitgevoerd. Uit deze berekening blijkt dat er geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van Natura 2000-gebieden. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar bijlage 4 en paragraaf 5.6 van deze toelichting.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor wat betreft het gehele plangebied wordt voorzien in directe eindbestemmingen waardoor het voldoet aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.- (beoordelings)plichtig is indien activiteiten mogelijk worden gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: *'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Indien hierbij de drempelwaarden uit de D-lijst voor deze activiteit vergeleken met de omvang van ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele male kleinschaliger is.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken.

5.9.3 Conclusie

De in dit wijzigingsplan besloten ontwikkeling is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van het verlenen van deze omgevingsvergunning.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) staat voor samenwerken aan een schone, gezonde en veilige leefomgeving in Brabant.

De doelen van het PMWP zijn:

- voldoende water voor mens, plant en dier
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht)
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's
- verduurzaming van onze grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening

De provincie wil op basis van de Dynamische UitvoeringsAgenda PMWP deze doelen realiseren in samenwerking met partners.

De behoefte aan water vanuit inwoners en bedrijven is groot. En ook natuur en landbouw zijn afhankelijk van water. De provincie stelt de kaders voor schoon, veilig en voldoende water in Brabant. Samen met andere waterpartijen zet zij zich in voor een duurzaam gebruik en beheer van het beschikbare water. Ook met vertegenwoordigers van natuur en landbouw maakt zij afspraken. De basis hiervoor wordt gevormd door de Verordeningen Water en Natuur en de Provinciale Milieuvergunning.

6.1.4 Beleid Waterschap Aa en Maas

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21^e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van toepassing is. Voor het watertoetsresultaat, de 'standaard waterparagraaf', wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Voor ruimtelijke plannen is de website www.dewatertoets.nl ontwikkeld. Uit de via de www.dewatertoets.nl uitgevoerde toets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Verder is van belang om bij de bouw van de woningen af te zien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen.

De watertoets dient als hulpmiddel om inzichtelijk te maken welke waterbelangen er mogelijk spelen in het plangebied. Het gegenereerde toetsresultaat wordt niet gezien als instemming van het waterschap. Daarom is het plan toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft in een mail (d.d. 27 november 2019) aangegeven inhoudelijk akkoord te zijn met het plan.

De resultaten van de uitgevoerde watertoets zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Conclusie is dat het aspect waterhuishouding geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het wijzigingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het wijzigingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming;

In paragraaf 7.3 wordt de bestemming nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de beoordeling van bouwplannen.
- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven met betrekking tot ondergronds bouwen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven met specifieke aandacht voor strijdig gebruik, parkeren, mantelzorg en beroep- of bedrijf aan huis.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn bepalingen met betrekking tot de aanduidingen 'vrijwaringszone – radar' en 'funnel' opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels geven de bevoegdheden van Burgemeester en wethouders weer om het plan op ondergeschikte punten te wijzigen.
- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden algemene procedureregels, in het geval van het stellen van nadere eisen, omschreven.
- *Overige regels (Artikel 12)*
In dit artikel zijn bepalingen ten aanzien afwegingen bij afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden, strijdigheid van belangen en wettelijke en gemeentelijke regelingen opgenomen.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsbepalingen is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmings- of wijzigingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmings- of wijzigingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Wonen (Artikel 3)

Het gehele plangebied is voorzien van een woonbestemming. Gronden met deze bestemming zijn met name bedoeld voor de huisvesting van huishoudens. Daarnaast zijn ze mede bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groen, paden, wegen en verkeersvoorzieningen en tot slot nutsvoorzieningen.

In de bouwregels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen dienen te worden binnen het bouwvlak. De hoofdgebouwen dienen vrijstaand te worden gebouwd, conform de daarvoor opgenomen aanduiding. In de bouwregels zijn bepalingen omtrent breedte en diepte, goot- en bouwhoogte en dakhelling opgenomen.

Bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De afstand van bijbehorende bouwwerken tot de voorste bouwgrens bedraagt 3 meter. In de bouwregels zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van goot- en bouwhoogte en oppervlakte.

Ten aanzien van de regels kunnen nadere eisen worden gesteld. Daarnaast kan van de bouwregels op bepaalde punten worden afgeweken met een omgevingsvergunning.

In de specifieke gebruiksregels zijn vormen van strijdig gebruik opgenomen. Tot slot zijn in een wijzigingsbevoegdheid mogelijkheden opgenomen om het plan op bepaalde punten te wijzigen.

Waarde – Archeologie 5 (Artikel 4)

Het gehele plangebied is, conform huidige situatie, bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Deze bestemming is opgenomen ter bescherming van de ter plaatse te verwachten archeologische waarden. Een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken beschermt deze waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad naar aanleiding van een omgevingsvergunning moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofddregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk plan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmings/wijzigingsplan of omgevingsvergunning geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval is er een planschade overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemer en de gemeente Cuijk. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het hoogheemraadschap en met de diensten van de provincie en het 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.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat voorliggend initiatief geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Noord-Brabant

Het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant is op d.d. 14 oktober 2019 positief afgerond middels het inventarisatieformulier ruimtelijke aspecten. Het door de gemeente ingevulde inventarisatieformulier gaf voor de provincie geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Het wettelijk vooroverleg is daarmee afgerond.

9.1.3 Waterschap Aa en Maas

Voor het plan is een digitale watertoets uitgevoerd. Deze gaf een positief resultaat. In het kader van vooroverleg is het bestemmingsplan aan het waterschap toegezonden. In een reactie (d.d. 27 november 2019) heeft het waterschap aangegeven inhoudelijk geen opmerkingen te hebben en akkoord te zijn met het plan. De aangedragen tekstuele aanpassingen zijn overgenomen. De standaard waterparagraaf is opgenomen als bijlage 5 bij deze toelichting.

9.2 Inspraak

Ten behoeve van de ontwikkeling is door initiatiefnemer een informatieavond georganiseerd ten behoeve van het woon-zorgcomplex en de drie woningen. De algemene indruk van de plannen was positief, met interesse voor de huurvoorwaarden voor het woon-zorgcomplex en interesse voor de koopvoorwaarden van de drie woningen. De opmerking dat de inzet is om de drie bomen nabij de woonkavels te behouden werd positief ontvangen. Een uitgebreid verslag van de informatiebijeenkomst is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

Het ontwerpwijzigingsplan zal daarnaast voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. In deze periode krijgt men de kans te reageren danwel een zienswijze in te dienen.

9.3 Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft vanaf 13 november tot 24 december 2019 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode is er door het waterschap een reactie ingediend, welke heeft geleid tot enkele tekstuele aanpassingen aan het plan. Eén en ander is verwerkt in de zienswijzennota, welke als bijlage 7 bij deze toelichting is opgenomen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeer

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4

Stikstofberekening

Bijlage 5 Watertoetsresultaat

Bijlage 6 Verslag informatiebijeenkomst

Bijlage 7 **Nota zienswijzen**