

Inhoudsopgave

pagina

1. ALGEMENE ASPECTEN	3
1.1 Bij het plan behorende stukken	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Van belang zijnde plannen	6
2. DOEL VAN HET PLAN	9
3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN	11
3.1 Ruimtelijke structuur	11
3.1.1 Algemeen	11
3.1.2 Structuurschets Heeswijkse Kampen 1991	11
3.1.3 Wooneiland De Nielt	12
3.2 Functionele structuur en ontwikkelingsmogelijkheden	12
3.2.1 Volkshuisvesting	12
3.2.2 Uitbreidingsplan versus binnenstedelijke woningbouwlocaties	13
3.2.3 Behoeft	14
3.2.4 Differentiatie	14
3.3 Juridische verantwoording	15
3.3.1 Algemeen	15
3.3.2 Hoofdpzet	17
3.3.3 Plankaart	19
3.3.4 Voorschriften	19
4. REALISERINGS- EN UITVOERBAARHEIDSASPECTEN	23
4.1 Geluidshinder	23
4.2 Geurhinder	24
4.3 Bodemkwaliteit	24
4.4 Waterhuishouding en riolering (watertoets)	24
4.5 Flora- en faunawet	25
4.5.1 Conclusies	26
4.5.2 Aanbevelingen	27
4.6 Archeologie	28
4.7 Externe Veiligheid	30
4.8 Luchtkwaliteit	32
4.9 Verkeers- en parkeeraspecten	33

4.10 Economische uitvoerbaarheid	33
5. PROCEDURE	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Inspraak	35
5.3 Overleg conform artikel 10 Bro	35
5.4 Tervisielegging ontwerp-plan	39
5.5 Toezending ontwerp-plan aan Waterschap Aa en Maas	39
5.6 Vaststelling bestemmingsplan	39
5.7 Goedkeuring bestemmingsplan	40
5.8 Tervisielegging goedgekeurd bestemmingsplan	40
6. BIJLAGEN	41
6.1 Globale grondexploitatieberekening	
6.2 Selectieadvies 'De Nielt' Heeswijkse Kampen, Cuijk (separaat)	
6.3 Selectieadvies 'De Nielt-Oost' Heeswijkse Kampen, Cuijk (separaat)	
6.4 Verkennend bodemonderzoek (separaat)	
6.5 Stedenbouwkundig plan 'De Nielt', bureau Khandekar (separaat)	
6.6 Rapportage 'Beoordeling beschermde soorten De Nielt, Cuijk: quick scan in het kader van de Flora- en faunawet', Bureau Waardenburg, Culemborg, 24 januari 2005 (separaat)	
6.7 Eindverslag inspraakprocedure	
6.8 Advies Waterschap Aa & Maas	
6.9 PPC-advies	
6.10 Advies KPN Mobile	
6.11 Advies Rijkswaterstaat	
6.12 Eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Bro	
6.13 Akoestisch onderzoek 'Wooneiland De Nielt', BRO, rapportnummer 211x00010.021560_1 (separaat)	
6.14 Brief provincie ontheffing hogere grenswaarde	
6.15 Onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving van het nieuwbouwproject 'Wooneiland De Nielt' te Cuijk, Peutz bv, rapportnummer FL 17427-1 (separaat)	
6.16 Brief Waterschap Aa en Maas d.d. 20 juli 2005	

1. ALGEMENE ASPECTEN

1.1 Bij het plan behorende stukken

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt'. Het bestaat uit deze toelichting, de voorschriften en een plankaart (4228014b). Daarbij maakt de toelichting in juridische zin geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwest-zijde van de kern Cuijk, en maakt onderdeel uit van de Heeswijkse Kampen, een grootschalige nieuwbouwlocatie die sinds begin jaren '80 in uitvoering is. In totaliteit zullen nog ca. 1275 woningen worden gerealiseerd in de Heeswijkse Kampen.

Het wooneiland De Nielt, waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, grenst aan de oostzijde aan de spoorlijn Nijmegen-Roermond en in het zuiden aan de gerealiseerde grachtenwoningen aan de Walstro. Aan de westzijde is de grens gelegen op de buitenzijde van de te bouwen vestingwal, aangrenzend aan het water. In het noorden vormt eveneens de eilandgrens de begrenzing van dit bestemmingsplan.



Luchtfoto Heeswijkse Kampen, in het rood het plangebied (indicatief)

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het wooneiland maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen fase II', dat op 5 september 2000 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Goedkeuring is onthouden aan het noordelijke deel van het eiland.

De reden van onthouding van goedkeuring was gelegen in het overschrijden van de woningbouwcontingenten binnen de planhorizon van het bestemmingsplan (2000-2010).

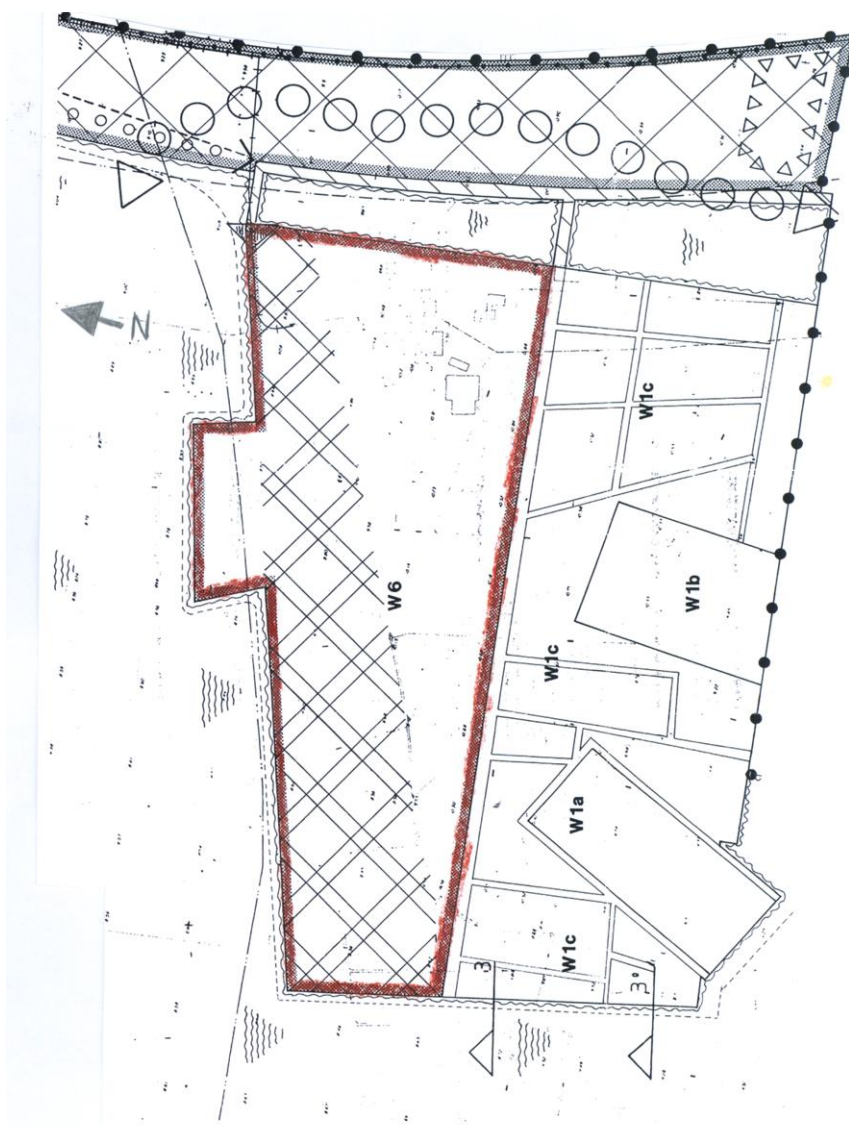
Voor het noordelijke deel van wooneiland De Nielt geldt op dit moment nog het bestemmingsplan 'De Nielt' uit 1989. Het is een conserverend plan voor het buitengebied, zonder ruimte voor nieuwe agrarische bedrijvigheid omdat ten tijde van de vaststelling reeds volop gewerkt werd aan de nieuwbouwwijk Heeswijkse Kampen.

Verder is voor de locatie nog een tweetal paraplu-bestemmingsplannen vigierend, te weten:

- 'Prostitutiebeleid gemeente Cuijk 2001', goedgekeurd door GS op 26-09-2001;
- 'Partiële herziening bijgebouwen stedelijk gebied', goedgekeurd door GS op 25-09-2002.

De voorschriften van beide plannen zijn opgegaan in dit bestemmingsplan.

Het wooneiland heeft eerder onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen fase III', dat op 5 september 2000 gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Goedkeuring is onthouden aan het noordelijke gedeelte waarop dit nieuwe bestemmingsplan betrekking heeft.



Aan het rood omcirkelde gedeelte is goedkeuring onthouden.

De reden van het onthouden van goedkeuring was gelegen in het overschrijden van de woningbouwcontingenten binnen de planhorizon van het bestemmingsplan (2000-2010).

1.4 Van belang zijnde plannen

Streekplan 'Brabant in Balans'

Het provinciale beleid van Noord-Brabant is vastgelegd in het streekplan 'Brabant in balans' uit 2002.

Voor de regio 'Land van Cuijk' heeft de provincie in eerste instantie een woningbouwcontingent toegekend van 5.150 woningen tot 2020. Het gebied is voorts aangeduid als landelijke regio, waarbij opgemerkt wordt dat die classificering niet eenduidig is. Met name de oriëntatie op stedelijke gebieden buiten Noord-Brabant (bv. Rijk van Nijmegen) is daar debet aan. Voor Cuijk kan gesteld worden dat zij een regionale taak heeft, en zeker ook wil vervullen, in de opvang van de woonbehoefte. De behoorlijke uitbreiding van het woningbestand is daar dan ook een afgeleide van.

Het streekplan kent geen speciale waarde toe aan het gebied, dat gelegen is binnen de aanduiding 'Agrarische hoofdstructuur (AHS)'. Het feit dat het hier gaat om een grote ontgrondingenlocatie en de nadere invulling van het gebied na oplevering met woningbouw / recreatiewater, speelt daarbij een rol. Gezien de kwalitatieve invulling van de locatie, en de combinatie met recreatieve elementen, past de ontwikkeling bij de intenties van de provincie. Hetgeen ook blijkt uit de provinciale goedkeuring van de Structuurvisie Plus en de bestemmingsplannen voor de Heeswijkse Kampen (met name bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen, fase III').

Waterbeheersplan 2001-2004

Het Waterbeheersplan is een nadere uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan 1998-2002 en kent de volgende hoofddoelstelling: *"Het ontwikkelen, beheren en instand-houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd."*

Voor een duurzaam waterbeheer worden een vijftal doelstellingen gehanteerd:

- Zorgen voor een duurzame watervoorziening;
- Streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen;
- Minimaliseren van wateroverlast;
- Vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde);
- Optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

Water ruimtelijk gezien

De Strategische Verkenning regionale watersystemen 'Water Ruimtelijk Gezien' bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansenkaarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

Keur oppervlaktewateren en Keur waterkeringen

De keur is een set regels met betrekking tot oppervlaktewater of waterkering in beheer van het waterschap. Daarbij onderscheid gemaakt wordt in gedoogplichten, gebodsbepalingen en verbodsbepalingen. Het grondgebied ter plaatse van een watergang of waterkeringen of direct grenzend daaraan kent een aantal beperkingen. Daarnaast zijn eigenaren en/of gebruikers verplicht een aantal activiteiten en werkzaamheden op hun terrein toe te staan die samenhangen met het beheer en onderhoud van het waterstaatswerk. De waterschapskeuren (Keur oppervlaktewateren en Keur waterkeringen) vormen een aanvulling op hogere regelgeving op landelijk en provinciaal niveau.

2. DOEL VAN HET PLAN

Het doel van dit bestemmingsplan is de realisatie mogelijk te maken van het stedenbouwkundige plan zoals dat is opgesteld door bureau Khandekar. Het gaat daarbij om de bouw van maximaal 630 woningen, waarvan ca. 380 grondgebonden en ca. 250 gestapeld. Het plan dient te voorzien in een ontwikkelingsgerichte regeling, waardoor nog enige flexibiliteit mogelijk is waar het gaat om de exacte situering van de planonderdelen.

Het plangebied maakte eerder reeds onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen fase III', doch voor een deel van wooneiland De Nielt is goedkeuring onthouden door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (5 september 2000).

De voornaamste reden voor het onthouden van goedkeuring was gelegen in het aantal woningen dat in totaliteit zou worden weggezet in de periode tot 2010. Dat aantal verhiel zich niet met de planning en de beschikbaar gestelde woningbouwcontingenten van de provincie. De andere reden was dat een klein deel van de geprojecteerde woningbouw op het wooneiland binnen de geluidszone van het noordelijker gelegen industrieterrein gebouwd zou kunnen worden.

Inmiddels is duidelijk dat realisering van het (totaal)plan Heeswijkse Kampen, fase III zich over een langere periode zal uitstrekken dan oorspronkelijk was gepland. De bouw van in totaliteit ca. 1275 woningen zal zeker (nog) meer dan 10 jaar in beslag nemen. Het plan(onderdeel) De Nielt voorziet in de realisering van maximaal 630 woningen, geprojecteerd buiten de hinderzone van het industrieterrein Haven Cuijk.

3. BESCHRIJVING EN VERANTWOORDING VAN HET PLAN

3.1 Ruimtelijke structuur

3.1.1 Algemeen

Wooneiland De Nielt maakt onderdeel uit van de woonwijk Heeswijkse Kampen. Met de aanleg van die wijk is begonnen in de jaren tachtig. In totaal zullen nog ca. 1275 woningen in de verschillende onderdelen van dit plangebied gerealiseerd worden.

In 1991 is de 'Structuurvisie Heeswijkse Kampen' verschenen ter invulling en ontwikkeling van het noordelijke- en westelijke deel van het plangebied. De structuurvisie voorziet in een hoogwaardig, gedifferentieerd woongebied, dat is geïntegreerd aan de rand van de afgegraven recreatieplas. Het vormt daarmee een deелuitwerking van het zogenaamde integrale stadsrandmodel; een ontgrondings- en inrichtingsproject, dat gerealiseerd wordt op het grondgebied van de gemeente Cuijk. De visie is door de gemeenteraad geaccordeerd.

Inmiddels is de tweede fase van de Heeswijkse Kampen nagenoeg gerealiseerd, en is het bestemmingsplan voor de derde fase gedeeltelijk goedgekeurd. Het bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen, fase III' biedt ruimte (exclusief De Nielt) voor ca. 650 woningen. De Nielt moet uiteindelijk maximaal 630 woningen kunnen herbergen.

3.1.2 Structuurschets Heeswijkse Kampen 1991

Ter uitwerking van de structuurvisie is de structuurschets gemaakt. Daarin is een voorstel gedaan voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd woonmilieu, waarbij de ontwikkeling van een aantal verschillende woongebieden aan een zandwinningsproject wordt gekoppeld.

De combinatie van de woonfunctie enerzijds en water als sfeer- en ruimtebepalend element anderzijds, biedt diverse mogelijkheden voor aantrekkelijke woonmilieus zoals:

- woningen met tuinen, gericht op water;
- wonen aan het water in een stedelijke context;
- wonen in een havenmilieu;
- wonen langs een gracht.

De plas die wordt opgeleverd nadat de zandwinning is beëindigd, biedt eveneens uiteenlopende mogelijkheden op het gebied van water- en oeverrecreatie alsmede voor natuurbouw en voegt zo een extra dimensie toe aan het wonen in Cuijk.

Voorzover het element water bij de ontwikkeling van de afzonderlijke woonmilieus ontbreekt, zullen groenvoorzieningen als ruimtelijk geleedende en sfeerbepalende

elementen fungeren. Zo ontstaan naast de woonmilieus aan het water ook andere woonsferen:

- wonen in een overgangsmilieu van vochtige en droge milieus;
- wonen in het bos.

3.1.3 Wooneiland De Nielt

Bureau Khandekar heeft de stedenbouwkundige opzet verzorgd van het Wooneiland De Nielt. Hier wordt een korte samenvatting gegeven. Voor achtergrondinformatie wordt verwezen naar het stedenbouwkundige plan, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is toegevoegd.

Het wooneiland is ontworpen als een vesting, met vestingwallen en daarachter gelegen groensingels. Het geheel wordt omsloten door water, dat het plangebied ook binnenkomt via een aan te leggen binnenhaven. In totaliteit kunnen ca. 630 woningen worden gerealiseerd, zowel gestapeld (ca. 250) als grondgebonden (ca. 380).

Het eiland kent op een vijftal punten appartementencomplexen waarvan een aantal direct aan het water worden gebouwd, en als beeldbepalende elementen (torens) van de vestingwal en dus het eiland, gelden. Binnen de wallen worden blokken woningbouw gerealiseerd, met een binnenplaats. Op de binnenplaats wordt geparkeerd, en ontmoet. Het betreft een gebied met een redelijk hoge dichtheid van ca. 40 woningen per hectare, waarmee de stedelijkheid van de locatie benadrukt wordt.

De ontsluiting vindt plaats via het verlengde van de Lavendel en de Heggerank aan de noordrand van de tweede fase van de Heeswijkse Kampen en via de Galberg (wijk Valuwe).

3.2 Functionele structuur en ontwikkelingsmogelijkheden

3.2.1 Volkshuisvesting

Wooneiland De Nielt is een pure woonwijk, zonder verdere voorzieningen in de vorm van horeca, detailhandel of bedrijvigheid. Het streven is om binnen het aantal van (maximaal) 630 woningen, 90 woningen te realiseren als sociale-huurwoningen. De wijk wordt (verder) overwegend een wijk met middeldure en duurdere koopwoningen.

Het woningbouwprogramma van de gemeente Cuijk is afgestemd op de door de provincie vastgestelde en gepresenteerde prognosegegevens over de woningvoorraadontwikkeling op gemeenteniveau, c.q. 'indicaties' van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. Afgaande op de betreffende informatie en gegevens per oktober 2002, gaat de provincie uit van een woningvoorraad in de gemeente Cuijk op 1 januari 2010 van 10.560 en op 1 januari 2015 van 10.895. Op 1 januari 2005 is de woningvoorraad in de gemeente Cuijk 9667 woningen. Dit betekent dat tot 2010 de

woningvoorraad mag toenemen met 893 woningen, en tussen 2010 en 2015 met 335. Totaal zijn dat tot 2015: 1228 woningen. Wanneer daar woningbouw wordt bijgeteld:

- ter vervanging van gesloopte woningen;
- ten behoeve van extramuralisering van de huisvesting van ouderen en/of anderszins zorgbehoevenden, en
- in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling,

komt het woningbouwprogramma van de gemeente Cuijk voor de periode 2005-2015 op dit moment (februari 2005) uit op ca. 1600 woningen.

De capaciteit van het plan Heeswijkse Kampen, fase III (inclusief De Nielt) is ca. 1275 woningen. De realisering van het plan Heeswijkse Kampen, fase III zal, gerekend vanaf 2005, zeker meer dan 10 jaar in beslag nemen. De oorspronkelijke fasering is bijgesteld. In eerste aanleg met name in verband met de vertraging als gevolg van archeologische vondsten. Daarnaast in verband met het aspect uitbreidingslocatie versus binnenstedelijke woningbouwlocaties. Dit aspect is in paragraaf 3.2.2 nader toegelicht. De fasering ziet er als volgt uit:

	2004	2005	2006	2007	2008	2009	Totaal
W1 (De Nielt)		100	200	100	50	180	630
W2	35	35	35			133	238
W3	25	25	25	25	25	30	155
W4		30		28	28	166	252
Totaal	60	190	260	153	103	509	1275

(in de praktijk zal de fasering (waar nodig) regelmatig bijgesteld worden).

3.2.2 Uitbreidingsplan versus binnenstedelijke woningbouwlocaties

Het woningbouwprogramma van de gemeente Cuijk wordt geactualiseerd, respectievelijk voor de komende jaren opnieuw vastgesteld. Daarbij wordt rekening gehouden met de algehele vertraging in de woningbouw, met nieuwe initiatieven als het gaat om huisvesting van ouderen en zorgbehoevenden, én met (nieuwe) mogelijkheden om te bouwen op inbreidingslocaties; om (mede) vorm te geven aan de doelstelling in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk om meer woningbouw binnen stedelijk gebied te realiseren.

De laatste tijd hebben zich meerdere kansen voorgedaan om te bevorderen dat op inbreidingslocaties woningen worden gebouwd. Die kansen zijn aangegrepen. Binnen het (nieuwe) woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 gaat het op dit moment om een aantal van ca. 750 woningen. De keuze om daadwerkelijk invulling te geven aan de doelstelling om meer woningbouw binnenstedelijk te realiseren, heeft gevolgen voor de fasering van het plan Heeswijkse Kampen, fase III. De realisering wordt dus over een langere periode uitgestreken dan oorspronkelijk gepland was. Afhankelijk van de feitelijke

realisering van de inbreidingsplannen en eventuele nieuwe binnenstedelijke plannen, zal De Nielt net wel of net niet (meer) binnen 10 jaar volgebouwd zijn

De keuze om aan een fors aantal woningen op inbreidingslocaties, waaronder herstructureringslocaties, prioriteit te geven boven een deel van de bouwplannen in (i.c.) het uitbreidingsplan Heeswijkse Kampen, fase III, heeft in financiële zin substantiële negatieve consequenties voor de exploitatie van het uitbreidingsplan.

3.2.3 Behoeft

In 2002 is er door bureau Companen¹ een volkshuisvestingsonderzoek gedaan op gemeentelijk niveau. De belangrijkste conclusies uit de rapportage zijn:

- kwantitatief zal Cuijk de komende 10 jaar (tot i.c. 2012) ruim 1.400 woningen moeten bouwen. Dit komt grotendeels overeen met de provinciale prognoses voor Cuijk;
- de cijfers houden geen rekening met de, door de gemeente gewenste, regionale opvangfunctie voor Cuijk;
- ook na 2012 zal de uitbreidingsbehoefte de eerste jaren nog aanhouden, geschat wordt met ca. 90 woningen per jaar.

Belangrijk is om te weten voor welke doelgroepen de gemeente dient te bouwen. Companen concludeert als volgt:

- afnemende behoefte aan woningen voor gezinnen met kinderen;
- afnemende behoefte aan woningen voor jongere één- en tweepersoonshuishoudens, hoewel dat door de moeilijke toetreding tot de koopmarkt van dit moment niet zichtbaar wordt. In de praktijk is er sprake van een vooralsnog als tijdelijk beschouwde stagnatie in de doorstroming, met name in de koopsector;
- een grote toename van de behoefte aan adequate huisvesting voor ouderen.

Momenteel [februari 2005] is actualisering van de informatie en gegevens over o.a. woningbehoefte aan de orde in het kader van de Regionale ontwikkelingsstrategie wonen (ROSW) als uitvloeisel van het Uitwerkingsplan Land van Cuijk. Wanneer actualisering aanleiding geeft tot bijstelling van zaken zal dat zeker gebeuren. Dat geldt niet alleen voor woningbehoefte, maar ook voor differentiatie.

3.2.4 Differentiatie

Uit de rapportage van Companen blijkt dat ook voor de gemeente Cuijk in het algemeen geldt dat in de woningbouw het accent verlegd moet gaan worden van traditionele eengezinswoningen naar woningen voor kleine huishoudens, waaronder voor ouderen. Wat betreft de huursector moet in het bijzonder voor ouderen gebouwd worden. In de koopsector is toevoeging gevraagd in alle prijsklassen en vooral ook weer voor kleinere huis-houdens; overigens niet alleen voor personen van oudere leeftijd, maar ook van middelbare leeftijd.

¹ Companen, 'Wonen in Cuijk', Arnhem, 10 juli 2002

Levensloopbestendige woningen bouwen, anders genoemd: nultredenwoningen, is een nieuw aspect binnen de woningbouwopgave voor de nabije toekomst.

Ondanks het bijzondere programma dat mede is ingegeven door de unieke locatie en omstandigheden, levert het plan De Nielt absoluut een bijdrage aan de opgave(n) op het terrein van de volkshuisvesting in Cuijk voor de komende jaren. Wooneiland De Nielt zal met name bestaan uit koopwoningen, en wel in het middeldure en duurdere segment. Het streven is dat 90 woningen worden gerealiseerd als sociale-huurwoningen; zowel gestapeld (ca. 35) als grondgebonden (ca. 55). Voor wat betreft De Nielt zit het er om redenen van exploitatie niet in dat meer sociale-huurwoningen zullen worden gebouwd. Elders in Heeswijkse Kampen, fase III en elders in Cuijk zal dit gecompenseerd worden. Qua aantallen en differentiatie zal daarvoor de rapportage van Companen richtinggevend zijn, en de ROSW die wordt opgesteld.

In het plan Wooneiland De Nielt komen ca. 250 gestapelde en ca. 380 grondgebonden woningen. De gestapelde woningen beantwoorden zeker aan de stijgende behoefte aan woningen voor kleine(re) huishoudens. In alle woongebouwen van gestapelde woningen komen volgens plan liftinstallaties, waardoor de betreffende woningen allemaal zogenoemde nultredenwoningen zullen zijn. Ook zal een flink aantal grondgebonden woningen nultredenwoningen zijn (patio-woningen), waaronder de sociale-huurwoningen. Praktisch alle sociale-huur-woningen zullen nultredenwoningen zijn.

3.3 Juridische verantwoording

3.3.1 Algemeen

Het hiervoor beschreven stedenbouwkundig plan is juridisch vertaald in onderhavig bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is de planologisch/juridische regeling, die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Het plan wordt gevormd door de voorschriften en de plankaart tezamen.

Uitgangspunt van de bestemmingsregeling zijn de gemeentelijke standaardvoorschriften uit het 'Handboek Digitale Bestemmingsplannen Cuijk 2003'. De opbouw van de voorschriften is hieruit overgenomen.

Onderhavig plan is gericht op het ontwikkelen van een nieuwe woonwijk. De contouren van deze wijk staan vast, maar de exacte bouwplannen zijn nog niet bekend. Het is dan ook gewenst om zoveel mogelijk flexibiliteit in de voorschriften in te bouwen, zodat bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan niet tegen (te beperkte) grenzen van het plan wordt aangelopen. Wel dienen natuurlijk de principes uit het stedenbouwkundig plan veilig gesteld te worden.

Het bestemmingsplan kent dan ook een globale woonbestemming. Uitgangspunt is de regeling voor de bestemming 'Woongebied' uit de gemeentelijke standaard. Deze bestemming is wel verfijnd om te komen tot de gewenste flexibele regeling.

Verhouding bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan

Voor 'Wooneiland De Nielt' is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin zijn welstandscriteria opgenomen, die vervolgens na vaststelling door de gemeenteraad onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota van de gemeente Cuijk. De bouwplannen zullen dus zowel aan het bestemmingsplan als aan de welstandscriteria uit het beeldkwaliteitsplan worden getoetst.

Het bestemmingsplan regelt het gebruik van gronden en opstallen. Het regelt de ligging en plaatsing van een bouwwerk en de bouwmassa (bouwhoogte en goothoogte).

In het beeldkwaliteitsplan worden ook uitspraken gedaan over de bouwmassa. Daarnaast komen specifieke welstandsaspecten aan de orde, zoals dakvormen, nokrichting, materiaal- en kleurgebruik. Deze laatste kunnen conform de jurisprudentie niet in een bestemmingsplan worden geregeld, maar zijn in algemene zin vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Cuijk.

Het bestemmingsplan heeft ten opzichte van de welstandsnota het primaat. In artikel 12, lid 3 van de Woningwet is dit geregeld. De vraag is in hoeverre de welstandstoets de bouw mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt kan inperken gelet op het primaat van het bestemmingsplan. Als het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte van een bouwwerk regelt is het dan mogelijk die bouwhoogte door de welstandstoets te verlagen? Met andere woorden heeft de welstandstoets een aanvullende werking ten opzichte van de voorschriften van het bestemmingsplan? Uit de jurisprudentie² blijkt, dat wanneer het bestemmingsplan meer mogelijkheden biedt voor de realisering van een bestemming er meer ruimte is voor verder beperkende welstandscriteria op het terrein van bouwhoogten en plaatsing van bouwwerken.

Dit uitgangspunt is vertaald in de voorschriften voor het 'Wooneiland De Nielt'. Er wordt gewerkt met ruime differentievlakken waarbinnen woningbouw is toegestaan. Er zijn enkele algemene voorschriften opgenomen, die de plaatsing en de bouwmassa van de woningen en appartementen nader reguleren. Echter in het kader van de welstandstoets kunnen nadere specifieke voorwaarden aan de bouwplannen worden gesteld om te kunnen voldoen aan redelijke eisen van welstand (zie ook hieronder paragraaf 3.3.4).

Wel is de regeling zodanig, dat de bestemming altijd te realiseren is: in totaal ca. 380 grondgebonden woningen en ca. 250 appartementen.

² Zie hiervoor 'Welstandsnota en het bestemmingsplan', supplement 2003-2 Leergang op dezelfde leest, NIROV, Den Haag, december 2003

3.3.2 Hoofdopzet

Algemeen

Het bestemmingsplan is een ontwikkelingsgericht plan. Een specificatie en omschrijving van de bestemmingen wordt gegeven via de bestemmingsomschrijving. In het kader van een bouwvergunningaanvraag biedt het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel. Voor de ontwikkelingen die niet direct passen binnen het onderhavig planregime kan de verlening van vrijstelling uitkomst bieden. Daarnaast staat voor het gemeentebestuur de mogelijkheid open nadere eisen te stellen, waardoor mogelijke ontwikkelingen beïnvloed kunnen worden.

Het gemeentebestuur heeft een bestemmingsregeling voor ogen, waarmee enerzijds duidelijkheid wordt verschaft omtrent de mogelijkheden en anderzijds snel en doelmatig op eventuele initiatieven van derden ingespeeld kan worden.

Een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of verandering (verbouwing) is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een bouwvergunning is verleend. De bouwvergunning wordt verleend indien deze voldoet aan het gestelde in de planvoorschriften, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.

Een vrijstellingsprocedure: deze geldt voor die ontwikkelingen, die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De vrijstellingsprocedure biedt voor burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van de stedenbouwkundige en/of milieuhygiënische belangen. Deze procedure schept voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.

Nadere eisen: ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken. De objectivering wordt verkregen door kwalitatieve criteria.

Wijzigingsbevoegdheid: deze geldt voor die ontwikkelingen waarvan de aard momenteel nog niet vaststaat. In principe zal medewerking aan de ontwikkeling worden verleend indien deze voldoet aan de ter zake in de planvoorschriften opgenomen criteria. Voor de omwonenden en belanghebbenden bestaat de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen. In het plan is een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van wijzigingen in de plaats, richting en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen voor een praktische uitvoering van het plan.

Leeswijzer bij de voorschriften

De indeling van het onderhavige plan is als volgt:

Hoofdstuk 1: 'Inleidende voorschriften' omvat drie artikelen:

- een artikel met een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen;
- een artikel met betrekking tot de wijze van meten;

- anti-dubbeltelbepaling: dit artikel moet voorkomen dat situaties ontstaan welke strijdig zijn met de bedoeling van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouwaanvraag.

Hoofdstuk 2: ‘Bestemmingsvoorschriften’ heeft per bestemming en artikel het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- de bouwvoorschriften: regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.;
- een vrijstellingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- nadere eisenregeling: ten aanzien van bepaalde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen; onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken, de bebouwingsdichtheid en het aantal en de situering van parkeervoorzieningen. De objectivering wordt verkregen door middel van kwalitatieve criteria;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een vrijstellingsmogelijkheid;
- procedurevoorschriften: hierin wordt de te doorlopen procedure ten aanzien van vrijstelling, wijziging en aanlegvergunning aangegeven. Deze procedureregeling is afgestemd op de Algemene wet bestuursrecht (Awb).
- strafbepalingen: sommige voorschriften zijn als verbod opgesteld. Overtreding van het voorschrift wordt aangemerkt als een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3: ‘Algemene voorschriften’, bevat de navolgende artikelen:

- uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening;
- algemene vrijstellingsbevoegdheid: het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen;
- algemene wijzigingsbevoegdheid: geringe verschuivingen binnen het bestemmingsplan betreffende de bestemmingsgrenzen kunnen door middel van een wijzigingsbevoegdheid aangepast worden;
- procedureregels;
- strafbaarheid van overtredingen;
- overgangsbepalingen: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is verleend dan wel melding is gedaan) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

Het hoofdstuk wordt afgesloten met een slotbepaling (titel en datum vaststelling plan).

3.3.3 Plankaart

Het onderhavige bestemmingsplan heeft één plankaart. In artikel 1 van de voorschriften wordt expliciet vermeld dat deze plankaart onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan. Op de plankaart zijn de bestemmingen en de bijbehorende aanduidingen aangegeven. De kaart geeft globaal de voorgestane ontwikkeling van 'Wooneiland De Nielt' weer.

3.3.4 Voorschriften

Algemeen

Het plangebied kent 4 bestemmingen en 2 dubbelbestemmingen:

1. Woongebied
2. Groenvoorzieningen
3. Water
4. Moerasgebied
5. Archeologisch waardevol terrein (dubbelbestemming)
6. Leidingen (dubbelbestemming)

Een belangrijk uitgangspunt van het stedenbouwkundig plan is het creëren van een wooneiland, ontworpen als een vesting met vestingwallen en groensingels. Het geheel wordt omsloten door water, dat eveneens het plangebied binnenkomt via een aangelegde binnenhaven.

De (randen van de) vestingwallen en het daaromheen liggende water zijn zo cruciaal voor het stedenbouwkundig plan, dat deze een positieve bestemming hebben gekregen, voor zover zij nog niet positief bestemd waren. Het water is deels al positief bestemd in het bestemmingsplan 'Heeswijkse Kampen, fase III'. Voor het overige wordt het dus vastgelegd in dit bestemmingsplan.

Voor het woongebied zijn de hoofdlijnen bekend, maar een (iets) andere ligging van de woningen, de wegen, en het groen moet mogelijk zijn. Vandaar dat gekozen is voor een globale bestemming 'Woongebied', waarin (geringe) verschuivingen zijn toegestaan.

De bestemming 'Woongebied' (artikel 4)

Binnen deze bestemmingen zijn woningen, aan-huis-verbonden beroepen, woonstraten, paden, en water met de daarbij behorende voorzieningen toegestaan.

De locatie van de belangrijkste functies/bebouwingsmogelijkheden zijn door middel van differentiatievlakken op de plankaart vastgelegd. Van de grenzen van de differentiatievlakken mag in geringe mate worden afgeweken, indien daartoe bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan behoefte ontstaat.

Het differentiatievlak voor de grondgebonden woningen is bedoeld voor verschillende type woningen, met uitzondering van gestapelde meergezinswoningen. De voorgevels van de woningen dienen in of tot maximaal 7 meter uit de grens van het differentiatievlak te worden gebouwd. Voor de differentiatievlakken 9 en 10 geldt dat de voorgevels in of tot maximaal 7 meter uit de naar de weg gekeerde grens van het differentiatievlak dienen te worden gebouwd. De maximale diepte van de woningen (hoofdgebouwen) bedraagt 13 meter. De hoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter, maar voor 25% van de woningen geldt een maximale hoogte van 13 meter. Een nadere afweging over waar deze hoogte van 13 meter is toegestaan vindt plaats in het kader van de welstandstoets.

In de voorschriften is een parkeernorm opgenomen. De parkeernorm voor de grondgebonden woningen bedraagt 2 parkeerplaatsen per woning, waarbij voor de differentiatievlakken 9 t/m 11 geldt dat minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voor de differentiatievlakken 1 t/m 8 geldt dat de parkeerplaatsen door de bebouwing dienen te worden omsloten via minimaal 1 voor het autoverkeer bestemde weg.

Het differentiatievlak voor de gestapelde meergezinswoningen is bedoeld voor de bouw van appartementen. De differentiatievlakken zijn over het algemeen ruim getrokken om verschuiving van de gebouwen nog mogelijk te maken. In de voorschriften is een maximaal bebouwingspercentage aangegeven per differentiatievlak. Per differentiatievlak is aangegeven in hoeverre een deel van het parkeren (parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning) gedeeltelijk ondergronds dient plaats te vinden.

Uitgangspunt voor de maximale bouwhoogte is het hoogste aantal bouwlagen per complex. Uitgegaan is van:

- 3,3 meter per bouwlaag
- 1,5 meter voor de (halfverdiept gelegen) parkeerkelder.

Uiteindelijk is de maximale bouwhoogte steeds naar boven afgerond.

Op de plankaarten is daarnaast een differentiatievlak 'Hoofdontsluiting' getekend bedoeld voor de hoofdontsluitingsweg. Deze is zo bepalend voor het stedenbouwkundig plan, dat deze door het aangeven van een differentiatievlak is vastgelegd. Wel kan weer afgeweken worden van de grenzen, indien daartoe bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan behoefte ontstaat. Wegen, paden, etc. zijn overigens ook buiten de differentiatievlakken toegestaan. Het betreft hier de minder belangrijke wegen, die niet behoeven te worden vastgelegd in de voorschriften.

De bestemming 'Groenvoorzieningen' (artikel 5)

De groene rand van de nieuwe vesting (inclusief het voetpad) is een belangrijk onderdeel van het stedenbouwkundig ontwerp. Daarom is deze vastgelegd door de specifieke bestemming 'Groenvoorziening'. Hierbinnen zijn o.a. ook langzaamverkeersroutes en speelvoorzieningen toegestaan.

De bestemming 'Water' (artikel 6)

De binnenhaven heeft de bestemming 'Water'. Ook het water rondom de vesting is rechtstreeks bestemd. Hier zijn ook bruggen toegestaan.

De bestemming 'Moerasgebied' (artikel 7)

Het aan te leggen moerasgebied heeft de bestemming 'Moerasgebied'. Hier zijn watervoorzieningen, bruggen, oeverafwerkingen, verkeersvoorzieningen en groenvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

De dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol terrein' (artikel 8)

Een groot deel van het plangebied is naast de hoofdbestemming ook bestemd voor bescherming en behoud van cultuurhistorische en archeologische waarden vanwege aanwezige archeologische voorwerpen, danwel sporen met oudheidkundige betekenis in de grond. Op de betreffende gronden is een aanlegvergunning nodig voor bepaalde werken en werkzaamheden.

De dubbelbestemming 'Leidingen' (artikel 9)

In het plangebied bevindt zich een aantal hoofdleidingen. Het betreft een gasleiding, een rioolpersleiding en een hoofdtransportwaterleiding. Deze zijn op de plankaart opgenomen en middels de dubbelbestemming 'Leidingen' planologisch beschermd. In de voorschriften staan de aan te houden afstanden weergegeven.

4. REALISERINGS- EN UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Geluidshinder

In het plangebied is sprake van geluidseffecten ten gevolge van bovenlokale infrastructuur zoals de rijksweg A73, de spoorlijn Nijmegen-Roermond en het industrieterrein Haven Cuijk. Aan de westzijde van Wooneiland De Nielt is geen sprake van geluidshinder door de A73, aangezien het wooneiland buiten de geluidszone van de A73 ligt.

Wel van belang is de spoorlijn en het noordelijk gelegen industrieterrein Haven Cuijk, waar zich enkele A-inrichtingen bevinden. Voor het industrieterrein Haven Cuijk heeft het rijk een geluidscontour vastgesteld (wegens provincie-overschrijdende effecten). De woningbouw op Wooneiland De Nielt ligt buiten die contour (norm 50 dB(A)).

De zonering loopt op tot 500 meter buiten het bedrijventerrein. De woningbouw ligt buiten deze zonering. De groenzone in het noorden van het plangebied valt wel binnen de geluidscontour, daar kunnen dan ook geen geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd.

De geluidszone van de spoorlijn is opgenomen op de plankaart. Het wooneiland ligt grotendeels buiten de geluidszone, doordat de wijk gescheiden wordt van de spoorlijn door een moerasgebied. Er is één blok (blok 11 op de plankaart) dat gedeeltelijk binnen de geluidszone van het spoor ligt. Het bouwblok ligt tussen de 57 en 70 dB(A) zone. Derhalve kan middels een verzoek tot hogere grenswaarde ontheffing worden aangevraagd bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Middels akoestisch onderzoek is de exacte geluidsbelasting berekend waarvan ontheffing is gevraagd. Op basis van die uitkomst is tijdig een verzoek ingediend bij GS. Echter de provincie heeft de wettelijke termijn, waarbinnen zij had moeten beslissen, overschreden. De ontheffing is nu van rechtswege verleend. De provincie heeft dit per brief officieel bevestigd. Deze brief is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Omdat binnen het wooneiland alle wegen worden ingericht als verblijfsgebieden (30-km-zone), is geen verder akoestisch onderzoek noodzakelijk.

De rapportage 'Akoestisch onderzoek 'Wooneiland De Nielt'³ is integraal als separate bijlage toegevoegd aan deze toelichting.

³ Akoestisch onderzoek 'Wooneiland De Nielt', BRO, rapportnummer 211x00010.021560_1.

4.2 Geurhinder

Voor het bedrijventerrein ten noorden van het plangebied (Haven Cuijk) is een indicatieve geurhindercirkel berekend van 500 meter. De woningbouw binnen dit plangebied ligt buiten deze hindercirkel. Alleen de groenzone in het noorden van het plangebied valt binnen deze zone.

4.3 Bodemkwaliteit

Centraal in de Heeswijkse Kampen bevindt zich een voormalige vuilstort, die een voortdurend aandachtspunt vormt bij de inrichting van de gehele nieuwbouwwijk, en derhalve ook voor De Nielt, hoewel dit wooneiland niet in de directe omgeving van de voormalige vuilstort ligt. In het kader van de ontgrondingen in het gebied is een milieueffectrapportage (MER) opgesteld.

In augustus 1992 heeft een indicatief bodemonderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat er geen aanleiding bestaat tot verder onderzoek en het nemen van maatregelen. Voor het gebruik van de gehele gebied als woningbouwlocatie zijn er in die zin geen beperkende factoren in de bodem aanwezig. Aangezien het geruime tijd geleden is, is dat het onderzoek uitgevoerd, zal op korte termijn een actualisatie worden opgesteld. Gezien het feit dat tussen 1992 en nu het gebruik niet meer is gewijzigd, zijn geen nadere beperkingen te verwachten.

In juni 1997 heeft voor de locatie De Nielt een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden⁴. De conclusie uit dat onderzoek luidt dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan de voor de ontwikkeling van het gebied tot een woningbouwlocatie.

4.4 Waterhuishouding en riolering (watertoets)

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Sluisgraaf, overtollig water wordt geloosd op de Maas. Bij hoge rivierstanden ($> 8.80 \text{ m}^1 + \text{NAP}$), wordt in het kanaal naar de Haven Cuijk de keersluis gesloten. Tijdens langdurige sluitingen vindt via kwelstromen verhoging van het binnendijkse oppervlaktewater plaats. Berekeningen en ervaringen bij de Kraaijenbergse Plassen, leren dat deze peilstijging tot maximaal $9.50 \text{ m}^1 + \text{NAP}$ (met golfslag), kan oplopen.

Voordat de ontgrondingen zijn uitgevoerd, zijn de grondwaterstromen zowel in de deklaag als in het eerste watervoerende pakket overwegend noord gericht. De deklaag is

⁴ Verkennend bodemonderzoek plangebied Heeswijkse Kampen 3^e fase te Katwijk, Verhoeven Milieutechniek B.V., 6 juni 1997

relatief reliëfrijk (ruggen en geulen) en afhankelijk van het terreintype komen sterk wisselende grondwatertrappen voor. In het plangebied (grenzend aan de Beerse Overlaat) ligt het grondwater tussen de 40 en de 80 centimeter onder het maaiveld. Het betreft overwegend een infiltratiegebied.

De kwaliteit van het grondwater ter plekke vertoont iets verhoogde tussenwaarden (zink). Conclusie van het bodemonderzoek is echter dat deze geen relevante risico's hebben voor milieu en/of volksgezondheid⁵.

De grondwaterstand zal 5 tot 10 centimeter dalen als gevolg van verder ontgrondingen in de omgeving. De huidige grondwaterstand is ongeveer gelijk aan de waterstand van de plas. De waterkwaliteit van de ontgrondingsplas is goed, de verontreinigde stoffen van de voormalige stortplaats worden met een factor 3 verdund. Alle concentraties in het water van de toekomstige plas voldoen daarmee ruim aan de algemene milieukwaliteitsnorm voor oppervlaktewater.

Het eiland zelf heeft een hoogte van 10.00 m¹ + NAP, een hoogte waardoor het omringende water, dat in verbinding staat met de Maas door middel van een sluis, kan fluctueren in waterstand (max. hoogte is 9.50 m¹).

Het gebied ten oosten van het eiland, tot aan het spoor, wordt ingericht als moerasgebied, en dient mede als overloop en natuurlijke zuiveringsinstallatie voor hemelwater vanuit de bestaande nieuwbouwwijk in het zuiden.

Met het waterschap zijn verder de volgende afspraken gemaakt:

1. Het vuile afvalwater gaat naar het gemeentelijk rioolsysteem en vandaar naar de waterzuivering van het waterschap;
2. Het schone regenwater van de daken gaat rechtstreeks naar het open water;
3. Het regenwater van alle wegen en pleinen wordt afgevoerd naar de zone langs de spoorlijn om het aldaar te infiltreren. Het overige mag weer rechtstreeks geloosd worden op het open water.

4.5 Flora- en faunawet

Medio 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Deze wet beoogt aangewezen beschermde plant- en diersoorten te beschermen. Daarom dient voor elke ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden of op de betreffende locatie al dan niet beschermde soorten voorkomen, en geschaad zouden kunnen worden door het initiatief. Indien dergelijke soorten aanwezig zijn en door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling bedreigd worden, moet een ontheffing worden aangevraagd bij de minister van LNV.

⁵ Verkennend bodemonderzoek plangebied Heeswijkse Kampen 3^e fase te Katwijk, Verhoeven Milieutechniek B.V., 6 juni 1997

Een initiatief kan strijdig zijn met de Flora- en faunawet, wanneer planten op hun natuurlijke groeiplaats, of dieren in hun natuurlijke leefomgeving worden geschaad.

Om te bekijken welke effecten de realisatie van de woonwijk zou kunnen hebben op mogelijk aanwezige flora en fauna, heeft Bureau Waardenburg⁶ een flora- en faunaonderzoek gedaan. De rapportage is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Hier volgen alleen de conclusies en aanbevelingen.

4.5.1 Conclusies

Te verwachten effecten van de ingreep

- De voorgenomen ingrepen zullen geen negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden.
- De voorgenomen ingreep zal geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van beschermde planten.
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van zoogdieren.
- De voorgenomen ingreep zal leiden tot een lokaal verlies aan biotoop voor broedvogels van het agrarisch gebied en van ruigten en overhoekjes.
- De voorgenomen ingreep zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van andere beschermde soorten.

Overtreding verbodsbepalingen Flora- en faunawet

- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van groeiplaatsen van akkerklokje, grasklokje, rapunzelklokje, grote kaardebol, brede wespenorchis en aardaker.
- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van egel, veldmuis, bosmuis, tweekleurige bosspitsmuis, mol, wezel, hermelijn, haas en konijn. Dat geldt mogelijk ook voor vleermuizen (soorten nader te bepalen).
- Werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep kunnen leiden tot verstoring van egel, veldmuis, bosmuis, tweekleurige bosspitsmuis, mol, wezel, hermelijn, vos, haas en konijn, alsook gewone pad en bruine kikker. Dat geldt mogelijk ook voor vleermuizen (soorten nader te bepalen).

De bovenstaande verbodsbepalingen zijn van belang in het kader van een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet.

Ten aanzien van de volgende soorten geldt een vrijstelling voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen:

⁶ Beoordeling beschermde soorten De Nielt, Cuijk: quick scan in het kader van de Flora en faunawet', Culemborg, 24 januari 2005.

aardaker, akkerklokje, grasklokje, brede wespenorchis, grote kaardebol, egel, veldmuis, bosmuis, tweekleurige bosspitsmuis, mol, wezel, hermelijn, vos, haas en konijn, gewone pad en bruine kikker. Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt voor deze soorten op basis van de bovengenoemde conclusies niet nodig geacht.

Ten aanzien van het rapunzelklokje geldt een vrijstelling voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen mits gewerkt wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Anders is het nodig om een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet aan te vragen. Daarbij is het nodig mitigerende en compenserende maatregelen te treffen, zoals genoemd in de aanbevelingen in paragraaf 4.5.2.

Bij uitvoering van werkzaamheden in het kader van de voorgenomen ingreep dient verder rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van broedvogels. Voor het beschadigen of vernietigen van vaste verblijfplaatsen en het verstoren van broedvogels kan geen vergunning worden verkregen.

4.5.2 Aanbevelingen

Rapunzelklokje

In het kader van het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet voor vernietiging van groeiplaatsen van het rapunzelklokje worden de volgende maatregelen aanbevolen:

- op groeiplaatsen wordt zaad verzameld en op geschikte locaties uitgezaaid. De bloeiperiode van het rapunzelklokje is juli – augustus. In augustus – september vindt zaadvorming plaats. Vanaf de tweede helft van september kan maaisel worden verzameld en uitgestrooid op nieuwe locaties (veelal bermen) met een vergelijkbare bodem.
- een tweede mogelijkheid is op groeiplekken in het voorjaar of najaar de (zaadhoudende) zode af te plaggen en op een nieuwe locatie uit te leggen. De nieuwe locaties worden afhankelijk van de productie tot tweemaal per jaar gemaaid, het maaisel wordt afgevoerd. De eerste maaibeurt vindt plaats in mei-juni, de tweede vanaf september.

Nader onderzoek

Aanbevolen wordt eventuele te renoveren of te slopen gebouwen en oudere bomen te laten onderzoeken op mogelijke verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien blijkt dat de gebouwen en bomen (mogelijk) dienst doen als verblijfplaats van vleermuizen, dan dient voor deze soorten alsnog ontheffing te worden aangevraagd voor artikel 10 en 11 van de Flora- en faunawet. Tevens zal bekeken moeten worden welke maatregelen getroffen kunnen worden om de aanwezige dieren te ontzien en/of het verlies van verblijfplaatsen elders kan worden gecompenseerd. De maatregelen zullen moeten worden afgestemd op de locatie en de ter plekke aanwezige soorten en aantallen.

Fasering

Door de werkzaamheden in het plangebied kan verstoring van broedvogels optreden. Alle werkzaamheden die betrekking hebben op het verwijderen van vegetatie en opstellen zullen buiten het broedseizoen moeten plaatsvinden. Het broedseizoen verschilt per soort, maar loopt ongeveer van 1 maart tot 1 september.

Zorgplicht

Om het onbedoeld doden van foeragerende egels te voorkomen wordt aanbevolen om het terrein voor het grootschalig verwijderen van de begroeiing te controleren op eventueel aanwezige egels. Indien deze dieren worden aangetroffen, kunnen ze worden verplaatst naar geschikt biotoop in de nabije omgeving.

4.6 Archeologie

Vigerende wetgeving

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. De adviserende en uitvoerende taak voor wat betreft de archeologie ligt formeel bij de Provincie en het Rijk, in dit geval de provincie Noord-Brabant en de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB).

Toekomstige wetgeving en huidig beleid

In 1988 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd. Dit verdrag zal naar waarschijnlijkheid in 2005/2006 wettelijk worden verankerd. De gemeente Cuijk neemt met het oog op de implementatie van het verdrag in de nationale regelgeving reeds haar verantwoordelijkheid ten aanzien van de bescherming van archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

Het archeologische beleid van de provincie Noord-Brabant is verwoord in de nota 'Monumentenzorg in de provincie Noord-Brabant, College van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, december 1998'. Het beleidsdoel van de provincie is duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed en vergroting van het archeologische draagvlak. Dit beleid is verankerd in het streekplan 'Brabant in balans. Streekplan Noord-Brabant 2002'.

Voor onderhavig bestemmingsplan is het van belang dat de gemeente Cuijk inmiddels op basis van het interim-beleid van het Rijk de volgende maatregelen genomen heeft. Ten eerste heeft de gemeente een Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC) ingesteld om zich op het gebied van de archeologie met deskundig advies te laten bijstaan. De leden bestaan uit specialisten van de ROB en de gemeente. Ten tweede past de gemeente bij planvorming reeds waar mogelijk het principe 'de veroorzaker betaalt' toe zoals dat in de komende wetgeving zal worden voorgeschreven.

Ten aanzien van de archeologie hanteert de gemeente op dit moment de volgende werkwijze. De gemeente laat op advies van de Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC) bij planvorming inventariserend archeologisch onderzoek uitvoeren. Bij het

aantreffen van archeologische waarden vindt een waardestelling plaats met inachtneming van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, op grond waarvan een selectieadvies wordt opgesteld door de AAC. Indien in een plangebied archeologische waarden aanwezig zijn neemt de gemeente na dit advies van de AAC een besluit ten aanzien van de eventuele behoudenswaardigheid van deze waarden (selectiebesluit). Indien de waarden niet behoudenswaardig zijn, zijn geen verdere archeologische maatregelen noodzakelijk. Indien de waarden wel behoudenswaardig zijn, dient te worden gezien welke beheersmaatregelen in de gegeven omstandigheden de meest geëigende zijn. Hierbij genieten bescherming en inpassing de voorkeur. Indien behoud te plaatse ('in situ') niet mogelijk is, kunnen de archeologische waarden veilig gesteld worden door middel van opgraven of bouwbegeleidend documenteren ('behoud ex situ').

Besluit ten aanzien van de archeologie

Tijdens het opstellen van het voorontwerp bestemmingsplan is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied De Nielt. De gemeentelijke archeologische verwachtingskaart geeft voor het plangebied De Nielt een hoge archeologische verwachting. Om die reden is een gebiedsdekkend booronderzoek en proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek is De Nielt door de Archeologische Advies Commissie (AAC) behoudenswaardig verklaard. Tevens heeft de AAC geadviseerd De Nielt middels een archeologische opgraving te behouden (behoud ex situ).

Landschap en archeologie van De Nielt

De landschappelijke context van vindplaats De Nielt is de volgende: de vindplaats ligt op een duidelijk begrensde rivierduin, een opmerkelijke en herkenbare geomorfologische eenheid in het landschap. De rivierduin is gelegen op en omringd door een riviervlakte van een vlechtend riviersysteem. Vanuit aardwetenschappelijk perspectief is dit een zeldzaam landschapstype.

Acht hectare van de kop van de rivierduin ligt in het plangebied De Nielt. Het reliëf van De Nielt wordt ook gekenmerkt door twee oostwest lopende ruggen met een centraal gelegen laagte, die op een aantal punten doorsneden is door in de loop der tijd met veen en klein opgevulde geulen. Verondersteld mag worden dat De Nielt door zijn hoge ligging zowel in het verleden als tot op de dag van vandaag een belangrijke en zelfs markante vestigingsplaats geweest is.

Het vooronderzoek heeft uitgewezen dat de bewoning op De Nielt zich uitstrekt van de (Late) Steentijd tot en met de Middeleeuwen en schijnbaar ononderbroken. Sporen kunnen gedateerd worden vanaf de Bronstijd (met de nadruk op de vroege Midden-Bronstijd). Een aantal sporen daterend uit deze periode bevatten goed geconserveerd aardewerk, zoals de resten van een met nagel- en touwindrukken versierde Hilversumpot. De mogelijkheid om voor deze periode vondsten in relatie tot sporen te kunnen onderzoeken, en de goede conservering ervan maakt De Nielt als vindplaats uiterst zeldzaam.

Ook gedurende de hele IJzertijd hebben mensen op deze locatie gewoond en misschien ook hun doden begraven, getuige de greppel die mogelijk bij een grafmonument hoort. De Romeinse tijd is vertegenwoordigd met veel vondsten, waaronder in een landelijke context als De Nielt zeer zeldzaam te noemen artefacten als een bronzen wijnzeef en een fragment van een theatermasker. De aanwezigheid van zeer veel dakpanfragmenten zou mogelijk kunnen wijzen op de aanwezigheid van steenbouw op deze locatie.

In de Middeleeuwen is op deze plek bewoning geweest. De huidige boerderij De Nielt heeft mogelijk een aantal voorgangers gehad. De 'zichtbare' bewoning gaat op het beschikbare kaartmateriaal in ieder geval al terug tot 1833.

Uit bovenstaande is duidelijk dat de bewoning in de Prehistorie, de Protohistorie en tot aan meer recente tijden een bijzonder karakter gehad heeft. Mogelijk werd aan de bewoners van De Nielt een bijzondere status toegeschreven, die in nauw verband stond met de hoge ligging van De Nielt.

4.7 Externe Veiligheid

Het algemene rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege o.a. het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen).

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. Het begrip risico wordt in beeld gebracht door middel van twee begrippen: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

In bestaande situaties mag het plaatsgebonden risico nooit groter zijn dan 10^{-5} in het gebied rondom de infrastructuur, in nieuwe situaties niet groter dan 10^{-6} .

Als eerste stap heeft een check plaatsgevonden aan de hand van de Risicoatlassen wegtransport, spoor- en hoofdwegen. De N610, A73, spoorlijn Nijmegen – Venlo en de Maas komen niet in de diverse atlassen voor of hebben een waarde PR-contour van 0. Dit betekent dat de plaatsgebonden risico contour op minder dan 10 meter uit de rand van de infrastructuur gelegen is.

Er zijn dus geen belemmeringen die in het bestemmingsplan tot een nadere regeling dienen te leiden.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans per jaar per kilometer transportroute dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van de transportroute in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval op die transportroute. Het groepsrisico geeft de aandachtspunten op een transportroute aan waar zich mogelijk een ramp met veel slachtoffers kan voordoen en houdt daarmee rekening met de aard en dichtheid van de bebouwing in de nabijheid van de transportroute. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek waarin op de verticale as de cumulatieve kans op het aantal doden per jaar en op de horizontale het aantal doden logaritmisch is weergegeven.

De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico bij het vervoer van gevaarlijke stoffen is per transportsegment gemeten per kilometer en per jaar:

- 10^{-4} voor een ongeval met ten minste 10 dodelijke slachtoffers;
- 10^{-6} voor een ongeval met ten minste 100 slachtoffers;
- 10^{-8} voor een ongeval met ten minste 1000 slachtoffers;
- enz. (een lijn door deze punten bepaalt de oriëntatiewaarde).

Bij de toetsing moet worden gezien of de kans per kilometer route of tracé op een bepaald aantal slachtoffers groter is dan bovengenoemde oriëntatiewaarden. Deze oriëntatiewaarden gelden in alle situaties, dus voor zowel vervoersbesluiten als omgevingsbesluiten en in zowel bestaande als nieuwe situaties.

Bij een overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico, moeten beslissingsbevoegde overheden het groepsrisico betrekken bij de vaststelling van het vervoersbesluit of omgevingsbesluit. Dit is in het bijzonder van belang in verband met aspecten van zelfredzaamheid en hulpverlening.

Het berekenen van het groepsrisico wordt niet relevant geacht, gelet op de ligging van de plaatsgebonden risicocontour (binnen 10 m^2 van het spoor). De hier voorgestane ontwikkeling ligt op minstens ca. 100 m^2 van het spoor.

Ten noorden van de locatie op ca. 500 meter bevindt zich industrieterrein Haven Cuijk. Op dit terrein aan de Korte Oijen bevindt zich de EPC (energiecentrale). Voor de koeling van de centrale wordt gebruik gemaakt van ammoniakkoeling. De aan te houden afstand met een gevoelige functie is 65 m^2 . Ook vanuit het industrieterrein vormt de externe veiligheid derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de woonwijk.

4.8 Luchtkwaliteit

In opdracht van de gemeente is door het bureau Peutz bv⁷ een onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in de omgeving van het nieuwbouwproject De Nielt nabij de Galberg/Lavendel/Heggerank te Cuijk. Dit onderzoek is als separate bijlage bij de toelichting gevoegd.

Op basis van de verstrekte informatie is een rekenmodel opgesteld inzake de luchtkwaliteit in het onderhavige gebied. Beschouwd is de luchtkwaliteit mét en zonder het bovengenoemde nieuwbouwplan en haar verkeersbewegingen. De resultaten van het onderzoek zijn getoetst aan de eisen in het Besluit luchtkwaliteit en het Besluit luchtkwaliteit 2005. Beschouwd is de luchtkwaliteit ter plaatse van bestaande en geprojecteerde woningen alsmede ter plaatse van trottoirs (luchtkwaliteit “in zijn algemeenheid”).

Uit het onderzoek kan het volgende geconcludeerd worden:

- voor stikstofdioxide (NO₂) wordt geen van de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde grenswaarden/plandrempels overschreden;
- voor zwevende deeltjes (PM₁₀) wordt de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde jaargemiddelde grenswaarde niet overschreden;
- de in het Besluit luchtkwaliteit gestelde daggemiddelde grenswaarde PM₁₀ wordt wel vaker dan de toegestane 35 dagen per jaar overschreden. Dit vindt zijn oorzaak met name in het feit van de hoge achtergrondconcentratie in de regio Cuijk. Eventueel in het kader van het nieuwbouwplan te treffen maatregelen teneinde het aantal overschrijdingen van deze grenswaarde voor zwevende deeltjes te verminderen zullen derhalve nooit voldoende effectief zijn. Ook indien de concentratie zeezout bij het beoordelen van de luchtkwaliteit buiten beschouwing wordt gelaten, wordt de daggrenswaarde voor zwevende deeltjes in het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet gerealiseerd.

Er zullen in aansluiting op het Nationaal Luchtkwaliteitsplan 2004 op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau maatregelen worden getroffen teneinde de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen te verminderen.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse van het nieuwbouwplan de komende jaren naar verwachting sprake zal zijn van een afname van de concentraties luchtverontreinigende stoffen vanwege o.a. een schoner wordend wagenpark. Deze zogenaamde “autonome” afname wordt ten gevolge van de realisatie van het nieuwbouwplan niet onderbroken. Eén en ander is te verklaren doordat het nieuwbouwplan slechts een geringe verkeersaantrekkende werking heeft op de beschouwde wegen.

⁷ Onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving van het nieuwbouwproject De Nielt te Cuijk, Peutz bv, rapportnummer FL 17427-1

Inzake luchtkwaliteit zijn er in redelijkheid geen belemmeringen voor de realisatie van het nieuwbouwplan Wooneiland De Nielt nabij de Galberg/Lavendel/Heggerank te Cuijk.

4.9 Verkeers- en parkeeraspecten

De gehele woonwijk wordt ingericht als verblijfsgebied, waarbij de wegen duidelijk ondergeschikt zijn aan het gebruik als woongebied. Het gaat daarbij om een 30-kilometergebied. De te onderscheiden woonvlakken worden feitelijk via één centrale weg ontsloten. Vanaf die weg worden de binnenparkeerterreinen bereikt. De weg is doorgetrokken vanaf de Lavendel in het zuiden.

Voor grondgebonden woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Voor appartementen ligt die norm op 1,5 parkeerplaats. Het parkeren vindt deels plaats op het maaiveld (op de binnenplaatsen van de woningblokken), deels halfverdiept (onder appartementencomplexen). Per woning dient tenminste 1 parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Cuijk heeft al gedeeltelijk, en krijgt via bouwclaimconstructies het volledige, grondeigendom van het plangebied in haar bezit. De gemeente realiseert vervolgens eigenstandig (actief) de grondexploitatie. De grond wordt, nadat hij bouwrijp is gemaakt uitgegeven tegen marktconforme prijzen (via de grondquotemethodiek) aan marktpartijen. In het gebied zijn drie projectontwikkelaars actief.

Via een globale exploitatieberekening is het Voorlopige Stedenbouwkundige ontwerp financieel vertaald. Uitgaande van een gemiddelde vrij op naam prijs (von) van € 200.000 per woning, is sprake van een positieve netto contante waarde van € 209.600.

De economische uitvoerbaarheid van het Voorlopig Ontwerp is daarmee voldoende gewaarborgd. De berekening is in de bijlage opgenomen.

5. PROCEDURE

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is, wanneer vastgesteld en goedgekeurd, direct rechtsbindend voor burgers. In casu betekent dit dat op basis van dit bestemmingsplan 630 woningen gebouwd kunnen gaan worden binnen de projectlocatie.

Vanwege de grote gevolgen die een bestemmingsplan kan hebben op de positie van de burger, is de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan omkleed met inspraakprocedures en bezwaar- en beroepsmogelijkheden.

5.2 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen conform artikel 6a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), vanaf 17 juni 2004 gedurende 4 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In de bijlagen is het verslag opgenomen.

5.3 Overleg conform artikel 10 Bro

In het kader van artikel 10 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), is het voorontwerp toegezonden aan betrokken instanties. Hieronder volgt een puntsgewijze behandeling van de opmerkingen en wordt aangegeven tot welke wijzigingen dit in het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid.

Het eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 betreffende het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt' is vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 1 maart 2005. Het verslag is opgenomen in de bijlage.

5.3.1 Toezending voorontwerp-bestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt' toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch;
2. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-Zuid te Eindhoven;
3. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch;
4. Waterschap Aa en Maas te 's-Hertogenbosch;
5. KPN ICT Factory te Den Haag;

6. KPN Nederland te 's-Hertogenbosch.

Van voormelde instanties hebben de volgende instanties opmerkingen gemaakt:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
2. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
3. Waterschap Aa en Maas;
4. KPN.

5.3.2 Ingekomen reacties op voorontwerp-bestemmingsplan

Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Samenvatting

- a. in paragraaf 5.3.1 van het Vastgestelde-Uitwerkingsplan Land van Cuijk staat aangegeven dat ten aanzien van woningbouw aangegeven dat bij elk uitbreidingsplan aangegeven dient te worden hoe het plan zich verhoudt tot de doelstelling om per gemeente 50% binnenstedelijk te realiseren. Zowel kwantitatieve, kwalitatieve als financiële aspecten dienen hierbij aan bod te komen. Deze onderbouwing ontbreekt in het voorontwerp-bestemmingsplan.
- b. vanuit volkshuisvestingsoogpunt dient een lange termijn beleid gebaseerd te worden op de verhouding koop/huur van 70/30% zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk;
- c. het Uitwerkingsplan Land van Cuijk schrijft tevens voor dat 100% van de nieuwe huurwoningen en 38% van de nieuwe koopwoningen levensloopbestendig wordt uitgevoerd;
- d. het meest oostelijk gelegen bouwblok van het plan ligt binnen de geluidcontour van de spoorlijn. Hier dient in het plan aandacht aan besteed te worden;
- e. de resultaten van het overleg met het waterschap verwerken in het plan;
- f. in de toelichting van het plan worden ten aanzien van het aspect externe veiligheid een drietal bronnenesignaleerd, te weten de spoorlijn, het industrieterrein Haven Cuijk en de snelweg A73. In het plan dienen de afstanden aangegeven worden tussen de genoemde bronnen en de toekomstige woningbouw op basis waarvan voor het hele plangebied “het sein op veilig” gezet kan worden;
- g. bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met het beschermingsbeleid dat geldt ten aanzien van het dassenleefgebied.

Overwegingen

- a. aan de toelichting is een nieuwe paragraaf 3.2.2 Uitwerkingsplan versus binnenstedelijke woningbouwlocaties toegevoegd. De gemeente Cuijk heeft kansen aangegrepen om woningen op inbreidingslocaties te realiseren. Aan herstructureringslocaties wordt prioriteit gegeven. Dit heeft gevolgen voor de fasering van het totale gebied Heeswijkse Kampen, fase III. De realisering van dit gebied wordt over een langere periode uitgestreken dan oorspronkelijk gepland was. In financiële zin heeft

dit substantiële negatieve consequenties voor het totale uitbreidingsplan Heeswijkse Kampen.

b. het plan Wooneiland De Nielt levert absoluut een bijdrage op het terrein van de volkshuisvesting in Cuijk voor de komende jaren. Wooneiland De Nielt zal met name bestaan uit koopwoningen in het middeldure en duurdere segment. Het streven is dat 90 woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen. Dit betreft zowel gestapelde (ca. 35) als grondgebonden (ca. 55) woningen. Om reden van exploitatie is het niet haalbaar hier meer sociale huurwoningen te realiseren. Elders in het gebied Heeswijkse Kampen, fase III en elders in Cuijk zal dit gecompenseerd worden. Qua aantallen en differentiatie zal daarvoor de rapportage van Companen richtinggevend zijn, alsmede de ROSW die wordt opgesteld. In paragraaf 3.2.4 van de toelichting is bovenstaande tekst verwerkt.

c. in het plan Wooneiland Nielt worden ca. 250 gestapelde en ca. 380 grondgebonden woningen gerealiseerd. In alle gestapelde woongebouwen komen volgens plan liftinstallaties, waardoor dit allemaal zogenoemde nultredenwoningen zullen zijn. Tevens zal een aanzienlijk aantal grondgebonden woningen nultredenwoningen zijn (patiowoningen). Praktisch alle sociale huurwoningen zullen nultredenwoningen zijn. In paragraaf 3.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is bovenstaande tekst verwerkt.

d. de resultaten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting door de spoorlijn Nijmegen -Roermond op de nieuw te bouwen appartementen aan de oostzijde van het plangebied zullen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In geval de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) wordt overschreden, zal een verzoek tot hogere grenswaarde worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

e. de resultaten van het overleg met het Waterschap Aa en Maas zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt'. Voor de behandeling van de reactie in het kader van de Watertoets, zoals opgenomen in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, van Waterschap Aa en Maas op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar 2.3. in paragraaf 4.7 Externe Veiligheid zijn de afstanden tussen de spoorlijn, het industrieterrein Haven Cuijk en de snelweg A73 nader uitgewerkt.

g. het plangebied is niet gelegen in dassenleefgebied, zoals is opgenomen op de streekplankaart of andere kaarten waarop het leefgebied van de das is aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied is ook geen dassenleefgebied aanwezig. Er is aldus geen reden om rekening te houden met het beschermingsbeleid dat geldt ten aanzien van het dassenleefgebied.

Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant

Samenvatting

Rijkswaterstaat heeft geen bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt'. De brief van Rijkswaterstaat kan tevens beschouwd worden als de vereiste vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatwerken.

Overwegingen
n.v.t.

Waterschap Aa en Maas

Samenvatting

- a. in de toelichting paragraaf 4.4 Waterhuishouding en riolering wordt gesproken over 4 mm waterberging. Dit is niet het beleid van Waterschap Aa en Maas. Voorgesteld wordt de zin “Dit betreft ca 4 mm regen” uit de toelichting te halen;
- b. voorgesteld wordt om in de voorschriften aan artikel 6: Water Wa de volgende bepaling toe te voegen:

6.2.3 Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken advies in bij de waterbeheerder.

Overwegingen

- a. de zin “Dit betreft ca 4 mm regen” is uit de toelichting gehaald;
- b. de voorgestelde bepaling is aangepast opgenomen in de voorschriften. Er mogen immers geen gebouwen komen. Gebouwen vallen ook onder bouwwerken. De volgende bepaling is opgenomen:

6.2.3 Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde advies in bij de waterbeheerder.

KPN

Samenvatting

Verzoek om naast de zgn. daklocaties op de gestapelde meergezinswoningen (waar vergunningsvrij antennes gerealiseerd kunnen worden) binnen het plangebied tevens de mogelijkheid op te nemen om aan de oostrand van het plangebied (tegen de spoorlijn aan) een bouwhoogte toe te staan tot 40 meter voor de bouw van een opstelpunt voor mobiele telecommunicatie. Deze bouwhoogte is voldoende om providers in de gelegenheid te stellen tot ‘sitiesharing’.

Overwegingen

Het gebied aan de oostrand van het spoorlijn heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming ‘Moerasgebied Mg’. In de stedenbouwkundige uitwerking zal dit gebied een waterrijke natuurzone worden dat gebruikt zal worden voor de infiltratie van water afkomstig van Wooneiland De Nielt en een deel van de wijk Heeswijkse Kampen. Tevens

zal in het gebied een langzaamverkeersroute worden aangelegd, welke ondermeer zal fungeren als recreatieroute.

Het plaatsen van een opstelpunt voor mobiele telecommunicatie met een toegestane bouwhoogte van 40 meter en een ruimtebeslag van 130 m² in de natuurzone is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. De plaatsing van een GSM-mast zorgt voor een aantasting van het landschap. De natuurzone is een duidelijk afgebakend gebied. De zone zal door de plaatsing van de GSM-mast versnipperd raken met als gevolg dat het niet meer herkenbaar is als natuurzone. Het zicht vanaf Wooneiland De Nielt op de natuurzone wordt vertroebeld. In het stedenbouwkundig plan voor Wooneiland De Nielt is aangegeven dat zicht op het groen een belangrijke voorwaarde is. Tot slot zal de gevoelswaarde van een rustig natuurgebied tijdens een wandeling of fietstocht in de natuurzone verzwakt worden.

Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk medewerking te verlenen aan het verzoek tot het opnemen van een opstelpunt ten behoeve van mobiele telecommunicatie aan de oostrand van het plangebied (tegen de spoorlijn aan). Er is aldus geen medewerking verleend aan het verzoek.

5.4 Tervisielegging ontwerp-plan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt' heeft vanaf 10 maart 2005 gedurende vier weken ter inzage gelegen. Gedurende voornoemde termijn zijn geen reacties ingekomen.

5.5 Toezending ontwerp-plan aan Waterschap Aa en Maas

Het ontwerp-bestemmingsplan is bij brief van 22 april 2005 aan het Waterschap Aa en Maas verzonden in het kader van de watertoets. Bij brief van 20 juli 2005 heeft het waterschap hierop gereageerd. Geconstateerd wordt, dat het nieuwbouwplan meerdere malen met het waterschap is besproken. In het plan wordt op een goede wijze invulling gegeven aan het aspect water. Het waterschap heeft dan ook geen inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan. De brief van het waterschap is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

5.6 Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 26 september 2005 door de gemeenteraad vastgesteld.

5.7 Goedkeuring bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant bij besluit van nummer

5.8 Tervisielegging goedgekeurd bestemmingsplan

Het goedgekeurde bestemmingsplan is op bekendgemaakt in zowel de Staatscourant als het Cuijks Weekblad.

6. BIJLAGEN

- 6.1 Globale grondexploitatieberekening**
- 6.2 Selectieadvies 'De Nielt' Heeswijkse Kampen, Cuijk (separaat)**
- 6.3 Selectieadvies 'De Nielt-Oost' Heeswijkse Kampen, Cuijk (separaat)**
- 6.4 Verkennend bodemonderzoek (separaat)**
- 6.5 Stedenbouwkundig plan 'De Nielt', bureau Khandekar (separaat)**
- 6.6 Rapportage 'Beoordeling beschermde soorten De Nielt, Cuijk: quick scan in het kader van de Flora- en faunawet', Bureau Waardenburg, Culemborg, 24 januari 2005 (separaat)**
- 6.7 Eindverslag inspraakprocedure**
- 6.8 Advies Waterschap Aa & Maas**
- 6.9 PPC-advies**
- 6.10 Advies KPN Mobile**
- 6.11 Advies Rijkswaterstaat**
- 6.12 Eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Bro**
- 6.13 Akoestisch onderzoek 'Wooneiland De Nielt', BRO, rapportnummer 211x00010.021560_1 (separaat)**
- 6.14 Brief provincie ontheffing hogere grenswaarde**
- 6.15 Onderzoek naar de luchtkwaliteit in de omgeving van het nieuwbouwproject 'Wooneiland De Nielt' te Cuijk, Peutz bv, rapportnummer FL 17427-1 (separaat)**
- 6.16 Brief Waterschap Aa en Maas d.d. 20 juli 2005**

Globale grondexploitatieberekening

de Nielt

Kosten	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2009	2010	2011	2012	2013
Boekwaarde								
Verwerving	€ 3.223.808	€ 797.886	€ 2.425.922	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Sloopkosten	€ 388.284		€ 388.284	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Milieukosten	€ 94.783		€ 94.783	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Hoofdinfrastructuur				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Groot Grondwerk	€ 233.510		€ 233.510	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bouw-/woonrijp maken	€ 9.096.950		€ 9.096.950	€ 636.787	€ 636.787	€ 636.787	€ 636.787	€ 636.787
VTU- kosten	€ 2.276.456		€ 2.276.456	€ 152.829	€ 152.829	€ 152.829	€ 152.829	€ 152.829
Fonds Bovenwijkse Voorz	€ 617.501		€ 617.501	€ 41.167	€ 41.167	€ 41.167	€ 41.167	€ 0
Niet verrekenbare b.t.w.	€ 86.421		€ 86.421	€ 6.049	€ 6.049	€ 6.049	€ 6.049	€ 6.049
Bijdrage : ...				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Bijdrage : ...				€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Ar heologische kosten	€ 6.341.000		€ 6.341.000	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0	€ 0
Totaal kosten	€ 22.358.713	€ 797.886	€ 21.560.826	€ 836.831	€ 836.831	€ 836.831	€ 836.831	€ 795.665

€ 23.067.020

Opbrengsten	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2009	2010	2011	2012	2013
Boekwaarde								
Woningbouw	€ 23.067.020		€ 23.067.020	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 0
Bedrijfsterrainen/kantoren								
Winkels								
Bijzondere doeleinden								
Fonds Bovenwijkse Voorzieningen								
Terugverkopen								
Rijkssubsidie archeologie								
Bijdrage archeologie								
Bijdrage : ...								
Bijdrage : ...								
Totaal opbrengsten	€ 23.067.020	€ 0	€ 23.067.020	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 0

Berekening N.C.W.	Totaal	Gerealiseerd	Te realiseren	2009	2010	2011	2012	2013
Totaal kosten excl. Stijg	€ 22.358.713	€ 797.886	€ 21.560.826	€ 836.831	€ 836.831	€ 836.831	€ 836.831	€ 795.665
Totaal opbrengsten excl	€ 23.067.020	€ 0	€ 23.067.020	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 1.537.801	€ 0
Kostenstijging	€ 2.237.508		€ 2.237.508	€ 147.730	€ 177.267	€ 207.690	€ 239.025	€ 257.955
Opbrengstenstijging	€ 2.819.959		€ 2.819.959	€ 271.475	€ 325.754	€ 381.660	€ 439.244	€ 0

3,0%	Totaal kosten incl. stijg	€ 24.596.220	€ 797.886	€ 23.798.334	€ 984.561	€ 1.014.098	€ 1.044.521	€ 1.075.857	€ 1.053.619
3,0%	Totaal opbrengsten incl	€ 25.886.978	€ 0	€ 25.886.978	€ 1.809.277	€ 1.863.555	€ 1.919.462	€ 1.977.045	€ 0
	Saldo opbrengsten kos	€ 1.290.758	-€ 797.886	€ 2.088.644	€ 824.715	€ 849.457	€ 874.941	€ 901.189	-€ 1.053.619

6,0%	Rentetberekening	-€ 915.396	-	-€ 915.396	-€ 94.393	-€ 49.842	-€ 1.112	€ 52.094	€ 51.501
	Saldo op eindwaarde	€ 375.362	-€ 797.886	-	-€ 1.249.245	-€ 449.630	€ 424.198	€ 1.377.481	€ 375.362

N.C.W. Plansaldo € 209.600

Eindverslag inspraakprocedure



gemeente Cuijk

Eindverslag inspraakprocedure betreffende het voorontwerp- bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt"

Ingevolge de "Inspraakverordening Cuijk 1995" heeft het voorontwerp-bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt" met ingang van 17 juni 2004 gedurende vier weken ter inzage gelegen.

Ingekomen reacties:

Gedurende voormelde termijn zijn geen reacties ingekomen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van 10 augustus 2004.

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

de burgemeester,
L.M. Schoots

de secretaris,
P.M. van de Koolwijk

Advies Waterschap Aa & Maas



Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073-6156666
F 073-6156600
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Cuijk
Postbus 10.001
5430 DA CUIJK

GEMEENTE CUIJK	
Nr:	Sec/Afd:
Ingek. d.d. - 2 AUG 2004	
Kopie aan:	

Datum 30 juli 2004
Ons kenmerk 2004/9446
Uw kenmerk I/REO/NH
Doorkiesnr. 073 615 6896 / Joris van den Bergh
Onderwerp Reactie in kader van de watertoets
voorontwerp bestemmingsplan
"Wooneiland De Nielt"

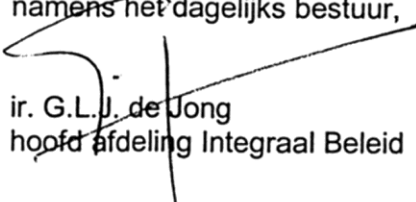
Geacht college,

Naar aanleiding van uw brief van 13 juli 2004 doen wij u hierbij onze reactie toekomen op het voorontwerp bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt", dat u ons in het kader van het overleg ex artikel 10 Bro heeft toegezonden.

Het plan omvat de realisatie van 625 woningen op een wooneiland binnen het plangebied Heeswijkse Kampen, fase III. Voor dit gedeelte is goedkeuring onthouden door GS, zodat een apart bestemmingsplan voor het wooneiland wordt opgesteld. In de bijlagen is onze reactie verwoord op de Toelichting, Planvoorschriften van het voorontwerp bestemmingsplan.

Graag ontvangen wij in kader van de watertoets het aangepaste voorontwerp bestemmingsplan, waarin onze reactie is verwerkt, voordat deze aan de provincie wordt aangeboden. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer J. van den Bergh
☎ 073-6156896.

Hoogachtend,
namens het dagelijks bestuur,


ir. G.L.J. de Jong
hoofd afdeling Integraal Beleid

Bijlage: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Wooneiland de Nielt

Bijlage: Reactie op voorontwerp bestemmingsplan Wooneiland de Nielt

Toelichting

4.4 Waterhuishouding en riolering

Directe afvoer van het schone hemelwater naar de waterplas is afhankelijk van het oordeel van Rijkswaterstaat als beheerder van de Kraaijenbergse plassen. Daarom is een reactie van Rijkswaterstaat op het bestemmingsplan mede bepalend voor de verdere uitwerking van het plan Wooneiland De Nielt.

Het waterschap is zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsbeheerder van de Katwijkse sloot. De (mogelijke) beperking die hier is opgelegd (20 l/s) is mede maatgevend voor de te realiseren waterberging. Als Rijkswaterstaat nadere eisen stelt met betrekking tot het lozen op de plas is er een probleem. Zeker als de gemeente meent maar 4 mm waterberging hoeft te realiseren.

Het gebied ten oosten van het eiland tot aan het spoor zal worden ingericht als moerasgebied. Parallel aan het spoor liggen twee hoofd transportleidingen van het waterschap. Een leiding ten behoeve van de afvoer van vuilwater van het industrieterrein Cuijk-Haven (doorkruist het gehele plangebied) en de afvoerleiding vanaf het gemaal Sportpark (komt net ten noorden van de Galberg het plangebied binnen). De leidingen hebben een diameter van pvc 355 en resp. pvc 315. Voor beide leidingen zijn rechten gevestigd.

De genoemde 4 mm is in ieder geval niet het beleid van het waterschap. Echter wat hier belangrijker is, is de beperkte maatgevende afvoer op de Katwijkse sloot. De maatgevende afvoer is bepalend voor de omvang van de berging. In dit kader is het dus van belang onder welke voorwaarden Rijkswaterstaat instemt met lozing op de plas en de ambitie van de gemeente om eventueel een hogere doelstelling te realiseren voor de waterplas (recreatie dan wel zwemwater).

Voorgesteld wordt de zin "Dit betreft de ca 4 mm regen" uit de toelichting te halen.

Plankaart

Over de plankaart behorende bij het bestemmingsplan hebben wij geen opmerkingen.

Voorschriften

Artikel 6: Water Wa

Aan dit artikel toevoegen:

6.3.3

Burgemeester en Wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken advies in bij waterbeheerder.

PPC-advies

directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Het college van burgemeester
en wethouders van Cuijk
Postbus 10001
5430 DA CUIJK

GEMEENTE CUIJK	
Nr. 4811	Sec/Afd.: REO
Ingek. d.d. 20 DEC 2004	VERZONDEN 17 DEC 2004
Kopie aan	

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Onderwerp

voorontwerp-bestemmingsplan Wooneiland De Nielt.

Datum

14 december 2004

Ons kenmerk

1013695 /1053939

Uw kenmerk

I/REO/NH

Contactpersoon

J.Beekman

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en
Handhaving

Telefoon

073-6812443

Fax

073-6807654

Bijlage(n)

—

E-mail

jbeekman@brabant.nl

Geacht college,

Bij brief van 14-07-2004, ontvangen op 16-07-2004, heeft u de Provinciale Planologische Commissie (PPC) verzocht om een advies over het voorontwerp-bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt".

De bespreking van dit voorontwerp-bestemmingsplan zal volgens de huidige planning plaatsvinden in de PCGP-vergadering van 12 januari 2005.

Hierbij ontvangt u het advies van de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving. Dit advies is tevens ter kennisname gezonden naar de PPC, die dit kan betrekken bij haar oordeelsvorming over voornoemde aangelegenheid.

Mocht het onderstaande directie-advies voor u aanleiding zijn om hierop te willen reageren, vanwege essentiële onduidelijkheden of evidente onjuistheden, dan verzoeken wij u deze reactie binnen één week na ontvangst van dit advies te richten aan het secretariaat van de PPC, Postbus 90151, 5200 MC, 's-Hertogenbosch.

Planbeschrijving.

Ten noordwesten van de kern Cuijk ligt de grootschalige woningbouwlocatie Heeswijkse Kampen met nu nog een capaciteit van een kleine 1300 woningen van de sinds begin jaren tachtig in ontwikkeling zijnde locatie. Een onderdeel daarvan vormt het wooneiland De Nielt met een capaciteit van ruim 600 woningen.

Het plan is eerder als bestemmingsplan "Heeswijkse Kampen fase III" in procedure gebracht; Gedeputeerde Staten hebben hieraan gedeeltelijk goedkeuring onthouden wegens een te grote woningbouw-capaciteit t.o.v. de planperiode.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



De gemeente acht het nu de tijd om, via dit plan deze capaciteit opnieuw in te brengen. De realisatie van de woningbouw zal over een periode van tien jaar worden uitgesmeerd. Kwalitatief volgt de gemeente de behoefte zoals aangegeven in haar eigen volkshuisvestingsonderzoek hetgeen neerkomt op het bouwen voor het duurdere, middeldure en sociale segment.

Datum

14 december 2004

Ons kenmerk

1013695 / 1053939

Planbeoordeling.

De voorgelegde woningbouwlocatie is als locatie een acceptabele plek hetgeen wordt bevestigd in het Concept – Uitwerkingsplan Land van Cuijk. In dit plan staat in par. 5.3.1 echter ook aangegeven dat ten aanzien van woningbouw “bij elk uitbreidingsplan dient te worden aangegeven hoe dit plan zich verhoudt tot de doelstelling om per gemeente 50% binnenstedelijk te realiseren”. Zowel kwantitatieve, kwalitatieve als financiële aspecten dienen hierbij aan bod te komen. Vooralsnog ontbreekt een dergelijke onderbouwing in dit plan hetgeen node wordt gemist [cat. II].

Qua woningdifferentiatie biedt het plan geen inzicht in de verhouding koop/huur; het Concept – Uitwerkingsplan noemt voor de gemeente Cuijk een verhouding van 70/30% koop/huur als gewenst [volgens afspraak]. Wij vragen u hierop een uit volkshuisvestingsoogpunt helder lange-termijn-beleid te baseren [cat.II]. Eveneens conform aangehaald plan is het wenselijk dat 100% van de nieuwe huurwoningen en 38% van de nieuwe koopwoningen levensloopbestendig worden uitgevoerd; ook hier vragen wij uw aandacht voor [cat.III].

Wij constateren dat het gehele nieuwe woongebied buiten de geluidcontour van het tegenoverliggend industrieterrein Haven Cuijk komt te liggen. U bestendigt hiermee de geluidsruimte van genoemd terrein en geeft hiermee aan dat verruiming van deze “ruimte” binnen de planperiode van onderhavig plan niet aan de orde is.

Het meest oostelijk gelegen bouwblok van het plan De Nielt ligt binnen de geluidcontour van de spoorlijn; hieraan is in het plan geen aandacht besteed [cat.II].

Ten aanzien van de waterparagraaf heeft u overleg met het Waterschap. Wij kunnen derhalve volstaan met een verzoek tot verwerking van de overlegresultaten in het plan (Cat. II).

Tenslotte merken wij op dat ten aanzien van het aspect externe veiligheid het plan een drietal bronnen signaleert, te weten de spoorlijn, het industrieterrein Haven Cuijk en de snelweg A73. Onduidelijk blijft welke afstanden u aanhoudt tussen genoemde bronnen en de toekomstige woningbouw op grond waarvan u voor het gehele plangebied “het sein op veilig” zet [cat.II].



Toepassing artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO)

Ingevolge het GS-besluit van 14 januari 2003, nummer 666131, biedt dit directie-advies geen zelfstandige basis voor de toepassing van artikel 19, lid 2, Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Datum

14 december 2004

Ons kenmerk

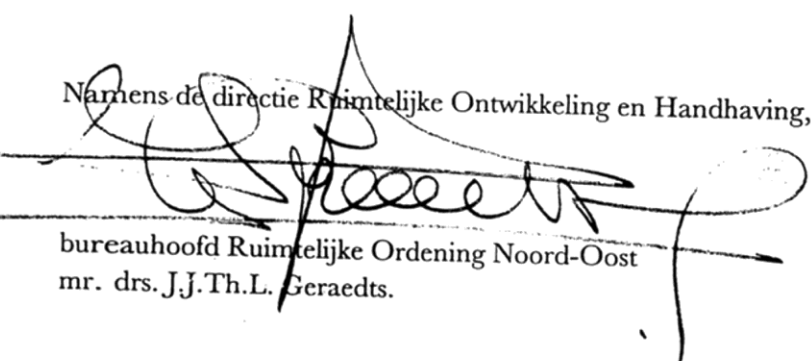
1013695 /1053939

Voor het aangeven van de zwaarte van de gemaakte opmerkingen hanteert de directie drie categorieën.

Bij categorie II is de aanvaardbaarheid van het planelement niet duidelijk, omdat de toelichting geen of onvoldoende motivering en/of gegevens bevat.

Bij categorie III gaat het om opmerkingen ter verhoging van de kwaliteit van het plan.

Namens de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,



bureauhoofd Ruimtelijke Ordening Noord-Oost
mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts.

Advies KPN Mobile



Gemeente Cuijk

t.a.v. de heer A.H.A.M. van Heusden

Postbus 10.001

5430 DA CUIJK

GEMEENTE CUIJK	
Nr: 2736	Sec/Afd: REO
Ingek. d.d. 22 JUL 2004	
Kopie aan:	

Datum

20 juli 2004

Onderwerp

Reactie op plan 'De Nielt'

Uw brief van

13 juli 2004

Uw kenmerk

I/REO/NH

Ons kenmerk

2004/U/0039/ABM-ALT

Contactpersoon

J.G.A. Vegter

Telefoon

(070) 343 08 37

E-mail

h.vegter@kpn.com

Geachte heer van Heusden,

Onder dankzegging voor het toezenden van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Wooneiland De Nielt' doe ik u hierbij de reactie van KPN Mobile toekomen. Het voorliggende plan voorziet op dit moment in de bouw van gestapelde meergezinswoningen tot maximaal 25 (28) meter. Deze daklocaties zijn voor het plaatsen van antennes uitermate geschikt en kunnen vergunningvrij worden gerealiseerd. Het mag duidelijk zijn dat KPN Mobile, maar ook andere providers, voor antennelocaties primair aansluiting zoeken bij deze reeds geplande hoge gebouwen.

Om naast deze zgn. daklocaties ook andere opties te hebben stel ik u voor om in het voorontwerp-bestemmingsplan op te nemen dat aan de oostrand van het plangebied (tegen de spoorlijn aan) een bouwhoogte wordt toegelaten tot 40 meter voor de bouw van een opstelpunt voor mobiele telecommunicatie. Een dergelijke bouwhoogte is voldoende om providers in de gelegenheid te stellen tot 'sitiesharing'.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u echter nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met ondergetekende op telefoonnummer 070 343 08 37

Met vriendelijke groet,

Namens KPN Mobile The Netherlands

mr. J.G.A. Vegter

Acquisitie Bouw Mobiel

Advies Rijkswaterstaat



het College van Burgemeester en Wethouders van
de gemeente Cuijk
Postbus 10001
5430 Da Cuijk

GEMEENTE CUIJK	
Nr. 3313	Sec/Afd.: REO
Ingek. d.d. 14 SEP 2004	
Kopie aan	

Contactpersoon
dhr. drs. S.M.B.W. Hermsen
Datum **verzonden** 13 SEP 2004
9 september 2004
Ons kenmerk
DNB/2004/6725
Onderwerp
Voorontwerp 'Bestemmingsplan Wooneiland De Nielt'

Doorkiesnummer
(073) 6817 673
Bijlage(n)
-
Uw kenmerk
-

Geacht College,

Naar aanleiding van het door u toegestuurde voorontwerp 'Bestemmingsplan Wooneiland De Nielt', bericht ik u het volgende.

Vriendelijk bedankt voor de toezending van de informatie. Ik heb het mij toegezonden voorontwerp 'Bestemmingsplan Wooneiland De Nielt' beoordeeld binnen de context van mijn verantwoordelijkheden voor de natte en droge hoofdinfrastructuur van Nederland. In dit geval in het bijzonder de belangen aangaande het rivierbed van de Maas.

Aangezien de Kraaijenbergse Plassen bij een bepaalde afvoer van de rivier door middel van een keersluis worden afgesloten, hebben deze hierdoor bij de maatgevende afvoer (dat is de afvoer die gemiddeld 1 keer per 1250 jaar voorkomt) geen betekenis voor de afvoer of berging van het Maaswater. Ik wil u door middel van deze brief dan ook meedelen geen bezwaar te hebben tegen de door u bij uw bovenvermelde brief verzochte activiteiten en wijs u erop dat u deze brief kunt beschouwen als de vereiste vergunning ingevolge de Wet beheer rijkswaterstaatswerken.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en wens u succes bij de verdere planontwikkeling.



Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met de heer S.M.B.W. Hermesen, adviseur van de afdeling Ruimte, Bestuur en Verkeer, telefonisch bereikbaar onder nummer (073) 6817 673.

Hoogachtend,

DE MINISTER VAN VERKEER EN WATERSTAAT,
namens deze,
DE HOOFDINGENIEUR-DIRECTEUR,
namens deze,
het hoofd van de hoofdafdeling Bestuurlijke en Juridische Zaken en Regionale
Ontwikkeling,

ir. H.M.M. Latour

Eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Bro



Eindverslag vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 betreffende het voorontwerp-bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt"

1. Toezending voorontwerp-bestemmingsplan

In het kader van het vooroverleg ex artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 is het voorontwerp-bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt" toegezonden aan:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant te 's Hertogenbosch;
2. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening-Zuid te Eindhoven;
3. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant te 's Hertogenbosch;
4. Waterschap Aa en Maas te 's Hertogenbosch;
5. KPN ICT Factory te Den Haag;
6. KPN Nederland te 's Hertogenbosch.

Van voormelde instanties hebben de volgende instanties opmerkingen gemaakt:

1. de Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant;
2. Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant;
3. Waterschap Aa en Maas;
4. KPN.

2. Ingekomen reacties op voorontwerp-bestemmingsplan

2.1 Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant

Samenvatting

- a. in paragraaf 5.3.1 van het Vastgestelde-Uitwerkingsplan Land van Cuijk staat aangegeven dat ten aanzien van woningbouw aangegeven dat bij elk uitbreidingsplan aangegeven dient te worden hoe het plan zich verhoudt tot de doelstelling om per gemeente 50% binnenstedelijk te realiseren. Zowel kwantitatieve, kwalitatieve als financiële aspecten dienen hierbij aan bod te komen. Deze onderbouwing ontbreekt in het voorontwerp-bestemmingsplan.
- b. vanuit volkshuisvestingsoogpunt dient een lange termijn beleid gebaseerd te worden op de verhouding koop/huur van 70/30% zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk;
- c. het Uitwerkingsplan Land van Cuijk schrijft tevens voor dat 100% van de nieuwe huurwoningen en 38% van de nieuwe koopwoningen levensloopbestendig wordt uitgevoerd;
- d. het meest oostelijk gelegen bouwblok van het plan ligt binnen de geluidcontour van de spoorlijn. Hier dient in het plan aandacht aan besteed te worden;
- e. de resultaten van het overleg met het waterschap verwerken in het plan;
- f. in de toelichting van het plan worden ten aanzien van het aspect externe veiligheid een drietal bronnen gesignaleerd, te weten de spoorlijn, het industrieterrein Haven Cuijk en de snelweg A73. In het plan dienen de afstanden aangegeven worden tussen de genoemde bronnen en de toekomstige woningbouw op basis waarvan voor het hele plangebied "het sein op veilig" gezet kan worden;
- g. bij de verdere uitwerking van het plan dient rekening gehouden te worden met het beschermingsbeleid dat geldt ten aanzien van het dassenleefgebied.

Overwegingen

- a. aan de toelichting is een nieuwe paragraaf 3.2.2 Uitwerkingsplan versus binnenstedelijke woningbouwlocaties toegevoegd. De gemeente Cuijk heeft kansen aangegrepen om woningen op inbreidingslocaties te realiseren. Aan herstructureringslocaties wordt prioriteit gegeven. Dit heeft gevolgen voor de fasering van het totale gebied Heeswijkse Kampen, fase III. De realisering van dit gebied wordt over een langere periode uitgestreken dan oorspronkelijk gepland was. In financiële zin heeft dit substantiële negatieve consequenties voor het totale uitbreidingsplan Heeswijkse Kampen.
- b. het plan Wooneiland De Nielt levert absoluut een bijdrage op het terrein van de volkshuisvesting in Cuijk voor de komende jaren. Wooneiland De Nielt zal met name bestaan uit koopwoningen in het middeldure en duurdere segment. Het streven is dat 90 woningen worden gerealiseerd als sociale huurwoningen. Dit betreft zowel gestapelde (ca. 35) als grondgebonden (ca. 55) woningen. Om reden van exploitatie is het niet haalbaar hier meer sociale huurwoningen te realiseren. Elders in het gebied Heeswijkse Kampen, fase III en elders in Cuijk zal dit

- gecompenseerd worden. Qua aantallen en differentiatie zal daarvoor de rapportage van Companen richtinggevend zijn, alsmede de ROSW die wordt opgesteld. In paragraaf 3.2.4 van de toelichting is bovenstaande tekst verwerkt.
- c. in het plan Wooneiland Nielt worden ca. 250 gestapelde en ca. 380 grondgebonden woningen gerealiseerd. In alle gestapelde woongebouwen komen volgens plan liftinstallaties, waardoor dit allemaal zogenoemde nultredenwoningen zullen zijn. Tevens zal een aanzienlijk aantal grondgebonden woningen nultredenwoningen zijn (patio-woningen). Praktisch alle sociale huurwoningen zullen nultredenwoningen zijn. In paragraaf 3.2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan is bovenstaande tekst verwerkt.
 - d. de resultaten van het akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting door de spoorlijn Nijmegen-Roermond op de nieuw te bouwen appartementen aan de oostzijde van het plangebied zullen worden verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. In geval de voorkeursgrenswaarde van 57 dB(A) wordt overschreden, zal een verzoek tot hogere grenswaarde worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.
 - e. de resultaten van het overleg met het Waterschap Aa en Maas zijn verwerkt in het ontwerp-bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt". Voor de behandeling van de reactie in het kader van de Watertoets, zoals opgenomen in artikel 10 Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, van Waterschap Aa en Maas op het voorontwerp-bestemmingsplan wordt verwezen naar 2.3.
 - f. in paragraaf 4.7 Externe Veiligheid zijn de afstanden tussen de spoorlijn, het industrieterrein Haven Cuijk en de snelweg A73 nader uitgewerkt.
 - g. het plangebied is niet gelegen in dassenleefgebied, zoals is opgenomen op de streekplankaart of andere kaarten waarop het leefgebied van de das is aangegeven. In de directe omgeving van het plangebied is ook geen dassenleefgebied aanwezig. Er is aldus geen reden om rekening te houden met het beschermingsbeleid dat geldt ten aanzien van het dassenleefgebied.

2.2 Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant

Samenvatting

Rijkswaterstaat heeft geen bezwaar tegen het voorontwerp-bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt". De brief van Rijkswaterstaat kan tevens beschouwd worden als de vereiste vergunning in gevolge de Wet beheer rijkswaterstaatwerken.

Overwegingen

n.v.t.

2.3 Waterschap Aa en Maas

Samenvatting

- a. in de toelichting paragraaf 4.4 Waterhuishouding en riolering wordt gesproken over 4 mm waterberging. Dit is niet het beleid van Waterschap Aa en Maas. Voorgesteld wordt de zin "Dit betreft ca 4 mm regen" uit de toelichting te halen;
- b. voorgesteld wordt om in de voorschriften aan artikel 6: Water Wa de volgende bepaling toe te voegen:

- 6.2.3 Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken advies in bij de waterbeheerder.

Overwegingen

- a. de zin "Dit betreft ca 4 mm regen" is uit de toelichting gehaald;
- b. de voorgestelde bepaling is aangepast opgenomen in de voorschriften. Er mogen immers geen gebouwen komen. Gebouwen vallen ook onder bouwwerken. De volgende bepaling is opgenomen:

- 6.2.3 Burgemeester en wethouders winnen ten behoeve van de bouw van bruggen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde advies in bij de waterbeheerder.

2.4 KPN

Samenvatting

Verzoek om naast de zgn. daklocaties op de gestapelde meergezinswoningen (waar vergunningsvrij antennes gerealiseerd kunnen worden) binnen het plangebied tevens de mogelijkheid op te nemen om aan de oostrand van het plangebied (tegen de spoorlijn aan) een bouwhoogte toe te staan tot 40 meter voor de bouw van een opstelpunt voor mobiele telecommunicatie. Deze bouwhoogte is voldoende om providers in de gelegenheid te stellen tot 'sitiesharing'.

Overwegingen

Het gebied aan de oostrand van het spoorlijn heeft in het voorontwerp-bestemmingsplan de bestemming "Moerasgebied Mg". In de stedenbouwkundige uitwerking zal dit gebied een waterrijke natuurzone worden dat gebruikt zal worden voor de infiltratie van water afkomstig van Wooneiland De Nielt en een deel van de wijk Heeswijkse Kampen. Tevens zal in het gebied een langzaamverkeersroute worden aangelegd, welke ondermeer zal fungeren als recreatieroute.

Het plaatsen van een opstelpunt voor mobiele telecommunicatie met een toegestane bouwhoogte van 40 meter en een ruimtebeslag van 130 m² in de natuurzone is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk. De plaatsing van een GSM-mast zorgt voor een aantasting van het landschap. De natuurzone is een duidelijk afgebakend gebied. De zone zal door de plaatsing van de GSM-mast versnipperd raken met als gevolg dat het niet meer herkenbaar is als natuurzone. Het zicht vanaf Wooneiland De Nielt op de natuurzone wordt vertroebeld. In het stedenbouwkundig plan voor Wooneiland De Nielt is aangegeven dat zicht op het groen een belangrijke voorwaarde is. Tot slot zal de gevoelswaarde van een rustig natuurgebied tijdens een wandeling of fietstocht in de natuurzone verzwakt worden.

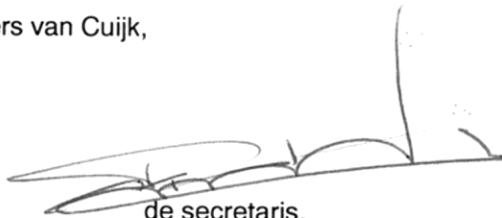
Stedenbouwkundig gezien is het niet wenselijk medewerking te verlenen aan het verzoek tot het opnemen van een opstelpunt ten behoeve van mobiele telecommunicatie aan de oostrand van het plangebied (tegen de spoorlijn aan). Er is aldus geen medewerking verleend aan het verzoek.

Aldus vastgesteld in de vergadering van burgemeester en wethouders van **1 MAART 2005**

Burgemeester en wethouders van Cuijk,



de burgemeester,
L.M. Schoots



de secretaris,
P.M. van de Koolwijk

Brief provincie ontheffing hogere grenswaarde

Brief Waterschap Aa en Maas d.d. 20 juli 2005



Waterschap
Aa en Maas

GEMEENTE CUIJK	
Nr. 2983	Sec/Afd.: RO-
Ingek. d.d.	25 JUL 2005
Kopie aan	

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073-6156666
F 073-6156600
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Cuijk
Postbus 10.001
5430 DA CUIJK

VERZONDEN 22 JULI 2005

Datum 20 juli 2005
Ons kenmerk 2005/8733
Uw kenmerk I/RO/NH
Doorkiesnr. 073 615 6896 / Joris van den Bergh
Onderwerp Advies in kader van de watertoets
ontwerp bestemmingsplan
"Wooneiland De Nielt"

Geacht college,

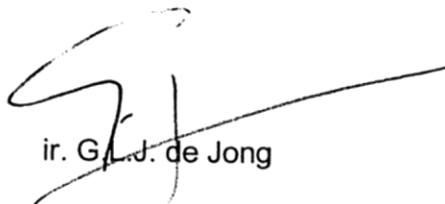
Naar aanleiding van uw brief van 22 april 2005 doe ik u hierbij onze reactie toekomen op het ontwerp bestemmingsplan "Wooneiland De Nielt", dat u ons in het kader van de watertoets heeft toegezonden.

Het plan omvat de realisatie van 625 woningen op een wooneiland binnen het plangebied Heeswijkse Kampen, fase III. Het plan is meerdere malen met het waterschap besproken. In het plan wordt op een goede wijze invulling gegeven aan het aspect water.

Wij hebben dan ook geen inhoudelijke opmerkingen over het bestemmingsplan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met de heer J. van den Bergh ☎ 073-6156896.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
Hoofd Afdeling Integraal Beleid,


ir. G.J. de Jong