

Raad 7-2-2000

Gemeente Cuijk

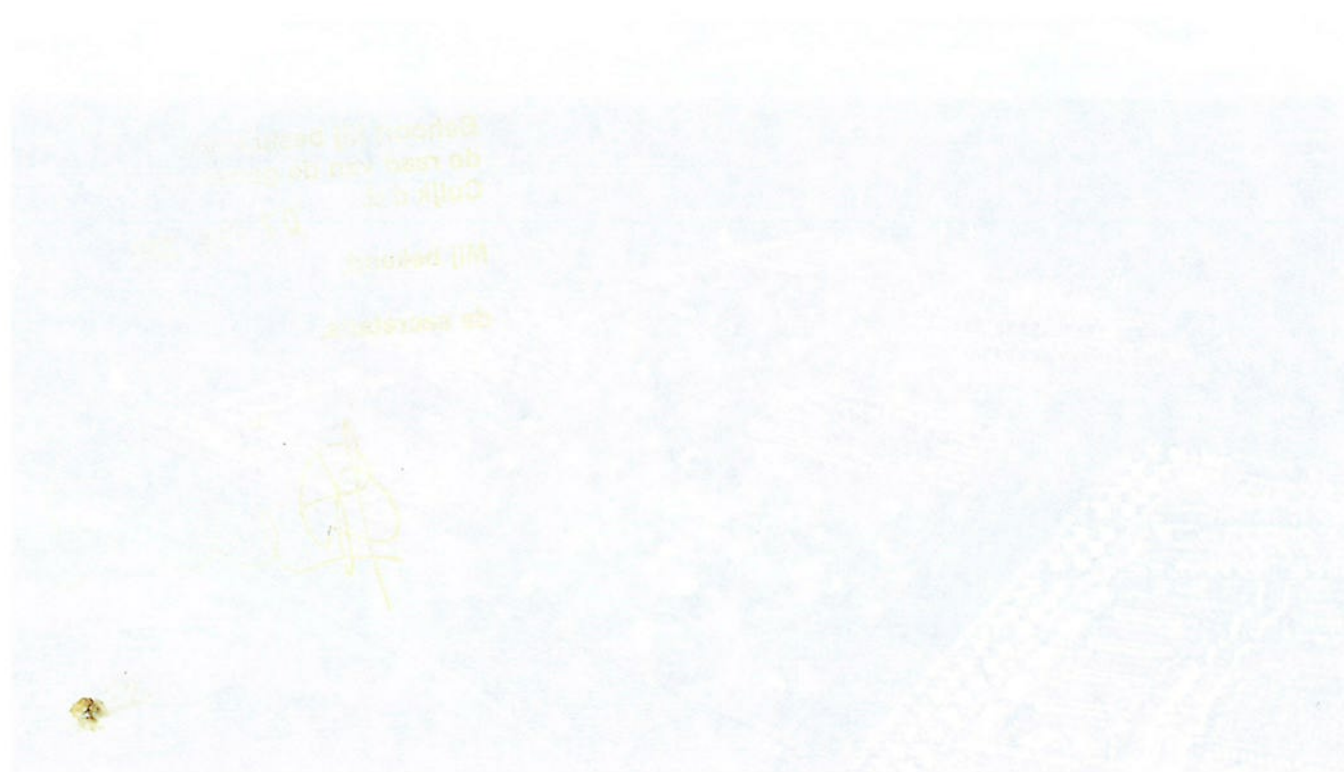
Bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, fase III



Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Februari 2000

Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan Heeswijkse Kempen, fase III



De afbeelding is een luchtfoto van de Heeswijkse Kempen, fase III.

Gemeente Cuijk

Bestemmingsplan Heeswijkse Kampen, Fase III

Behoort bij besluit van
de raad van de gemeente
Cuijk d.d.

07 FEB. 2000

Mij bekend,

de secretaris,



Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling
Februari 2000

GEMEENTE CUIJK

BESTEMMINGSPLAN HEESWIJKSE KAMPEN, FASE III

INHOUD

- Toelichting, gedateerd februari 2000.
 - bijlage: inventarisatielijst gedateerd 30 augustus 1999.
- Voorschriften, gedateerd februari 2000.
- Plankaart, tekeningnummer 98-05, schaal 1 : 2000, laatst gewijzigd december 1999.
 - Principeprofielen; tekeningnummer 98-06 1 : 2000; laatst gewijzigd juli 1999

EXTERNE BIJLAGEN

- Akoestisch onderzoek
- Bodemonderzoek Geo Survey d.d. 12 juli 1995 kenmerk MK/95.377/P9593
- Exploitatie-opzet d.d. februari 1994, basismodel.
- Kaart Taken Landschapsplanning, 1023-26-A-1
Inrichtingsplan/oppervlakteverantwoording, d.d. 17.04.1995 + Profielen
A2-1 en A2-2.

Cuijk/Nijmegen, februari 2000/22 juni 1995.

 Pouderoyen Compagnons

Gemeente Cuijk

TOELICHTING

FEBRUARI 2000

INHOUD

BLZ

1.	INLEIDING	1
1.1.	Algemeen	1
1.2.	De structuurvisie van december 1991	1
1.3.	Het bestemmingsplan	3
2.	VIGERENDE PLANNEN	4
2.1.	Binnen het plangebied	4
2.2.	Grenzend aan het plangebied	4
3.	BESTAANDE TOESTAND	6
3.1.	Het landschap	6
3.2.	Bestaande functies	6
4.	STRUCTUURVISIE	9
4.1.	Ruimtelijke/functionele opzet	9
4.2.	Verkeersstructuur	12
4.3.	Geluidhinder	13
5.	MILIEUASPECTEN	15
5.1.	Milieu-effectrapportage "Integraal Stadsrandmodel"	15
5.2.	Water	16
5.3.	Bodem	18
5.4.	Geluid	18
5.5.	Milieuhinder vanuit het bedrijventerrein "Haven Cuijk"	18
	Geluid	19
	Geur	19
	Overige aspecten	19
6.	DE ONDERDELEN VAN HET PLAN	20
6.1.	Landschapspark	20
6.2.	Recreatiewater	22
6.3.	Structuurgroen	24
6.4.	Agrarisch gebied	24
6.5.	Woondoeleinden	25
6.5.1	Volkshuisvestelijke aspecten	25
6.5.2	Duurzaam Bouwen	31
6.6.	Bedrijfsdoeleinden	32
6.7.	Hotel	32
6.8.	Restaurant	33
6.9.	Infrastructuur	33
6.10.	Overige aanduidingen op de plankaart	34
6.11.	Gewenste flexibiliteit	34
6.11.1.	Fasering	34
6.11.2.	Begrenzingsen	35
7.	JURIDISCHE REGELING	36
	Algemeen	36
	Kaart	36
	Paragraaf I Begripsbepalingen	36
	Paragraaf II Beschrijving in hoofdlijnen	36
	Paragraaf III Bestemmingen	37
	Paragraaf IV Algemene bepalingen	39
8.	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	40
9.	INSPRAAK EN OVERLEG	41
9.1.	Inspraak	41

9.2. Overleg ex artikel 10 BRO	41
1. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Noord-Brabant	41
2. Waterschap De Maaskant	41
3. N.V. Nederlands Gasunie	42
4. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Kleine PPC	42
B I J L A G E	46

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De ontwikkeling van de woonkern Cuijk heeft zich in de afgelopen decennia gekenmerkt door uitbreidingen evenwijdig aan de Maas, waardoor een langgerekte dorpsstructuur ontstond. Lange tijd is de woonkern als het ware ingesloten geweest tussen de Maas en de spoorlijn. Het Structuurplan Cuijk en St. Agatha (1977) heeft de aanzet gegeven tot de uitbreiding van Cuijk in westelijke richting: de Heeswijkse Kampen.

Begin jaren tachtig is gestart met de bouw van woningen in het zuidelijk deel van dit gebied, dat inmiddels is gerealiseerd en plaats biedt aan circa 1250 woningen. Voor de komende jaren voorzien de provinciale richtgetallen in een toename van de woningvoorraad in Cuijk van ruim 100 woningen per jaar (1995:158, 1996:117, 1997:100, 1998:95).

In 1991 is de "Structuurvisie Heeswijkse Kampen"¹ verschenen ter invulling en ontwikkeling van het noordelijk deel. De structuurvisie, opgesteld in nauw overleg tussen de gemeente Cuijk en de BV Grint- en Zandexploitatie maatschappij v/h Gebrs. Smals, voorziet in een hoogwaardig, gedifferentieerd woongebied, geïntegreerd met een omvangrijke recreatieplas. Het vormt daarmee een deeluitwerking van het zgn. integraal stadsrandmodel; een ontgrondings- en inrichtingsproject, te realiseren op het grondgebied van de gemeente Cuijk. Deze visie is als uitgangspunt door de gemeenteraad aanvaard.

Op basis van deze structuurvisie is inmiddels het "Bestemmingsplan Heeswijkse Kampen Noord, tweede fase" (oktober 1992) vastgesteld en in uitvoering. Dit plan bevat ca. 600-700 woningen. Het voorliggende bestemmingsplan "Heeswijkse Kampen" voorziet in het planologisch/juridisch kader voor het overgrote, resterende deel van het gebied waarop de structuurvisie betrekking heeft.

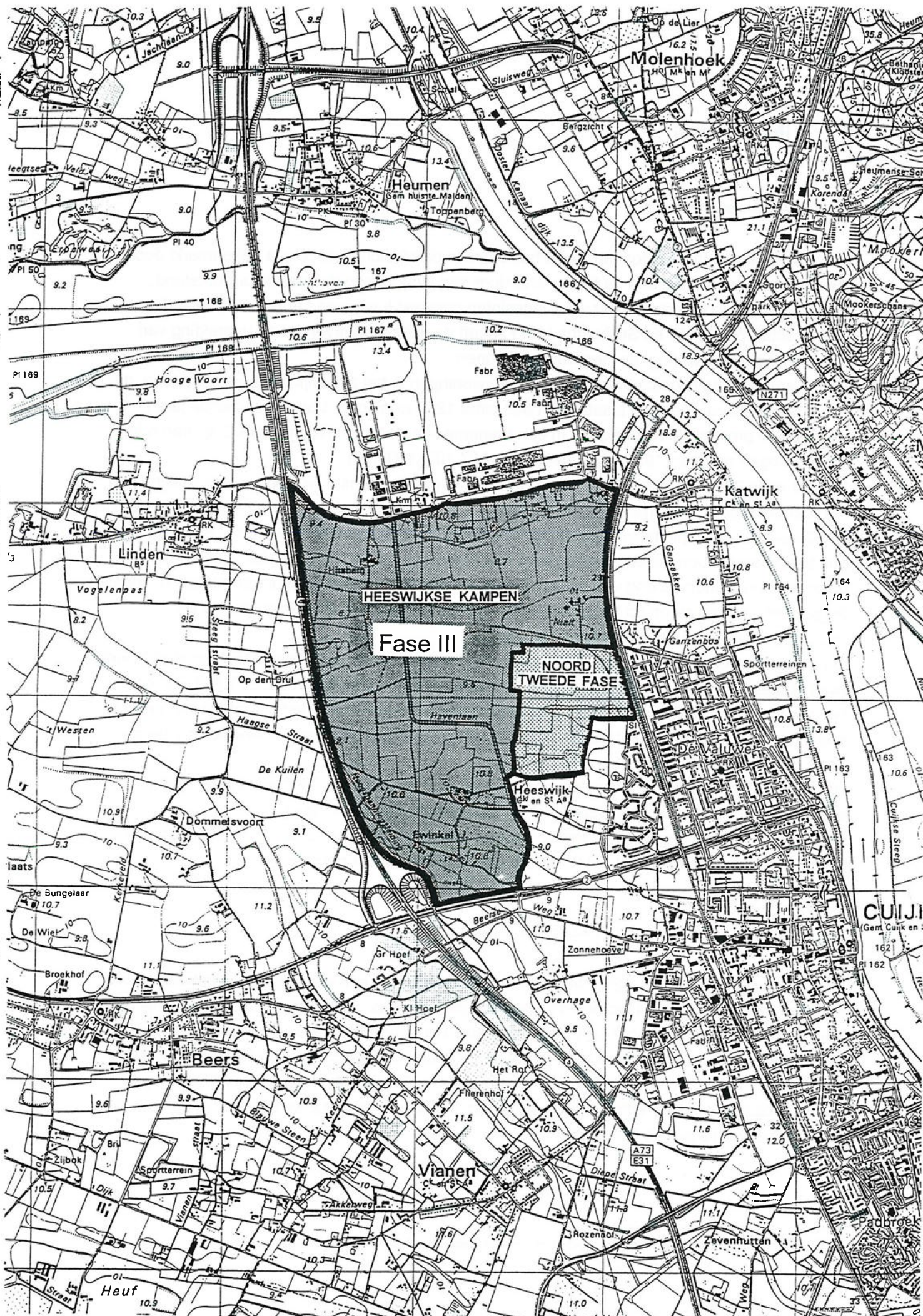
Het is een globaal bestemmingsplan en maakt de realisatie van ca. 1000 woningen mogelijk; e.e.a. afhankelijk van de uiteindelijk te realiseren bebouwingsdichtheden.

Globaal wordt het plangebied begrensd door de snelweg A73 in het westen, de Beersebaan in het zuiden, de spoorlijn in het oosten en de Lange Linden in het noorden.

1.2. De structuurvisie van december 1991

Als deeluitwerking van het zgn. integraal stadsrandmodel zal een woongebied in nauwe relatie met een zandwinningsplas worden ontwikkeld. Zowel de plas als het hoogwaardig stedelijk beeld van de nieuwbouwwijk dragen bij tot een vernieuwd en representatief beeld van de woonkern Cuijk, die zich tot voor kort tussen de Maas en de spoorlijn opgesloten wist. De oorspronkelijke relatie van Cuijk met de rivier is deels verloren gegaan. De recente aanleg van de snelweg A73 zal in dit opzicht kunnen leiden tot een omkering van het oorspronkelijke beeld: Cuijk presenteert zich naar deze nieuwe verkeersader.

¹ Gemeente Cuijk; structuurvisie Heeswijkse Kampen d.d. december 1991; Pouderoyen Compagnons.



**GEMEENTE CUIJK OVERZICHTSTEKENING
BESTEMMINGSPLAN HEESWIJKSE KAMPEN**

Met de structuurschets Heeswijkse Kampen is een voorstel gedaan voor de ontwikkeling van een gedifferentieerd woonmilieu, waarbij de ontwikkeling van een aantal verschillende woongebieden aan een zandwinningsproject wordt gekoppeld.

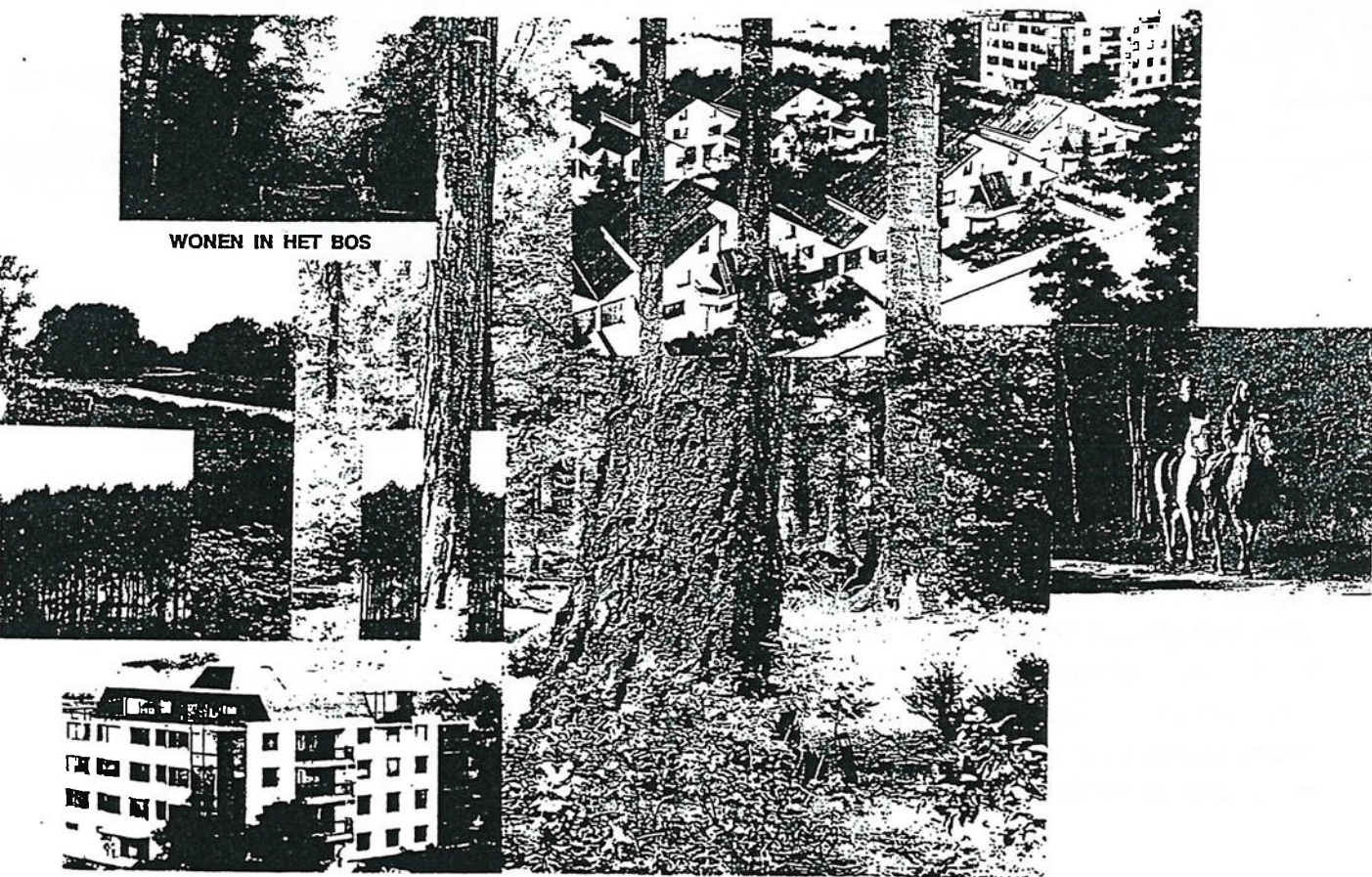
De combinatie van de woonfunctie aan de ene kant en water als sfeer- en ruimtebepalend element aan de andere kant biedt diverse mogelijkheden voor aantrekkelijke woonvormen en woonomgeving zoals:

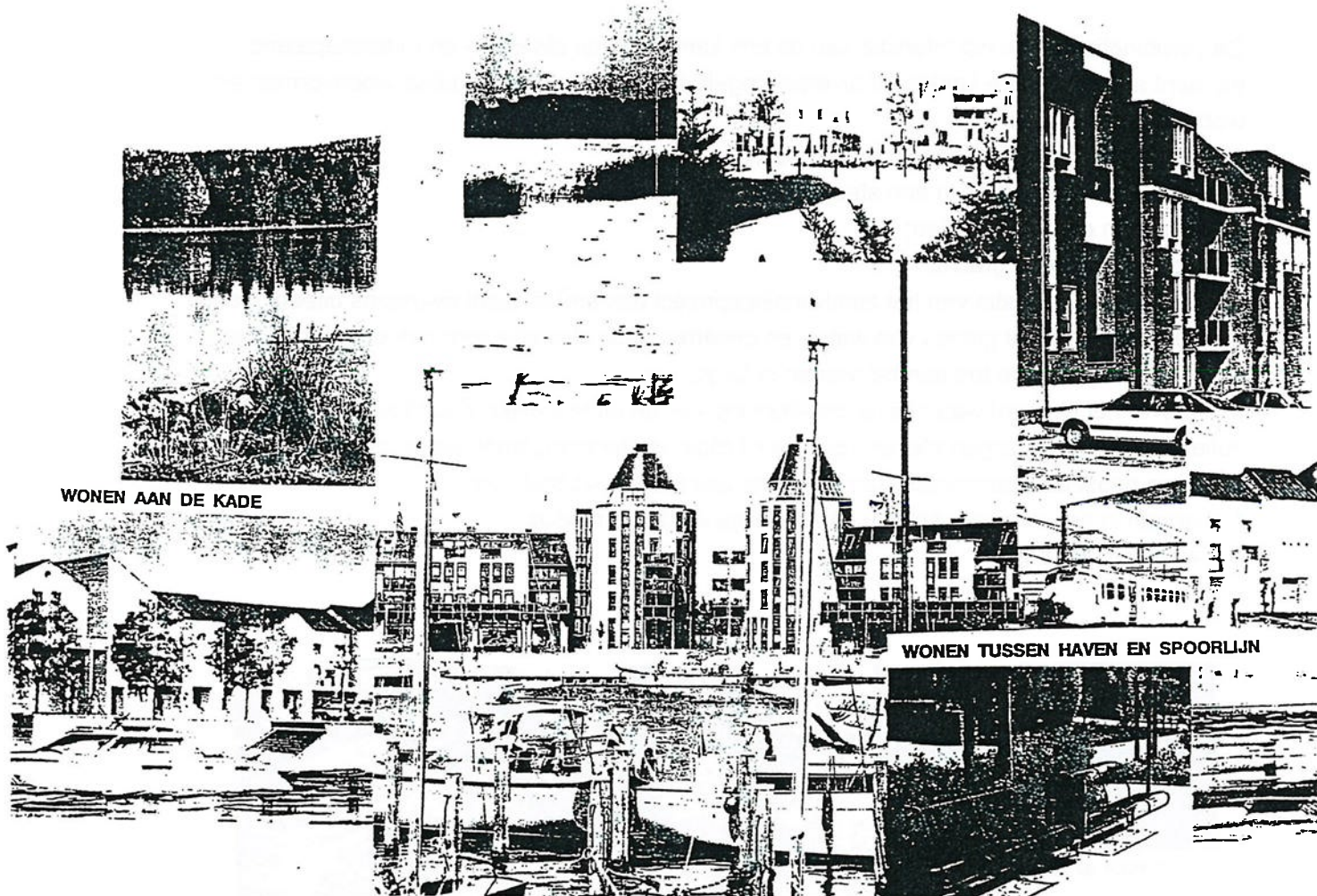
- * woningen met tuinen gericht op het water;
- * wonen aan het water, in een stedelijke context;
- * wonen in een havenmilieu;
- * wonen langs een gracht.

De plas die na realisatie van het zandwinningsproject achterblijft, 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.





1.3. *Het bestemmingsplan*

Het onderhavige bestemmingsplan schept het planologisch/juridisch kader voor de realisatie van de structuurvisie. In principe zijn de uitgangspunten van de structuurvisie onveranderd in het bestemmingsplan opgenomen. Voor de exploitatie-opzet is het basismodel 1992 uitgangspunt. De bebouwingsdichtheden zijn uit flexibiliteits-oogpunt met enige marge in het bestemmingsplan opgenomen. Met in achtneming van de exploitatie-opzet kan daardoor worden ingespeeld op ontwikkelingen aan de vraagzijde van de markt.

Het concept-voorontwerp bestemmingsplan heeft in september 1995 in het kader van de "Inspraakverordening Cuijk 1995" de inspraakprocedure doorlopen. De ingekomen inspraakreacties zijn verwerkt in de "Inspraaknota behorende bij het voorontwerp-bestemmingsplan", welke als bijlage is toegevoegd.

2. VIGERENDE PLANNEN

2.1. Binnen het plangebied

In het plangebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan "de Nielt" (1989)

Het bestemmingsplan "de Nielt" heeft buiten de woonwijk betrekking op het agrarisch gebied dat gelegen is tussen de spoorlijn, de Havenlaan en het industrieterrein. Tevens maakt het uiterwaardengebied ten noorden van het industrieterrein Haven Cuijk deel uit van dit plan. Het plan heeft vooral een conserverende werking. Zo worden nieuwe agrarische bedrijfsvestigingen niet toegestaan. De reden voor deze behoudende opstelling is ingegeven door de ligging in de nabijheid van bestaande en uit te breiden woonwijken Heeswijkse Kampen en Valuwe.

Bestemmingsplan "Rijksweg 73" (1980)

Het bestemmingsplan "Rijksweg 73" vigeert voor het gebied tussen de Havenlaan en de oostgrens van het bestemmingsplan "Beerse Overlaat". De werking van dit plan heeft eenzelfde strekking als het bestemmingsplan "de Nielt" met uitzondering van het gebied in de oksel van de Rijksweg en de Provinciale weg, waar de bouw van een motel is geprojecteerd. Overigens voorzag dit plan in de aanleg van de A73.

2.2. Grenzend aan het plangebied

Aan de noordzijde grenst het plan aan het bestemmingsplan "Industrieterrein Haven Cuijk, 1993". Dit plan betreft een industrieterrein waar A-inrichtingen² zijn toegestaan. Aanwezige A-inrichtingen zijn Eltink bv (scheepswerf), Smals bv (grintverwerkingsinstallatie), Celtona bv (papier) en een asfaltcentrale.

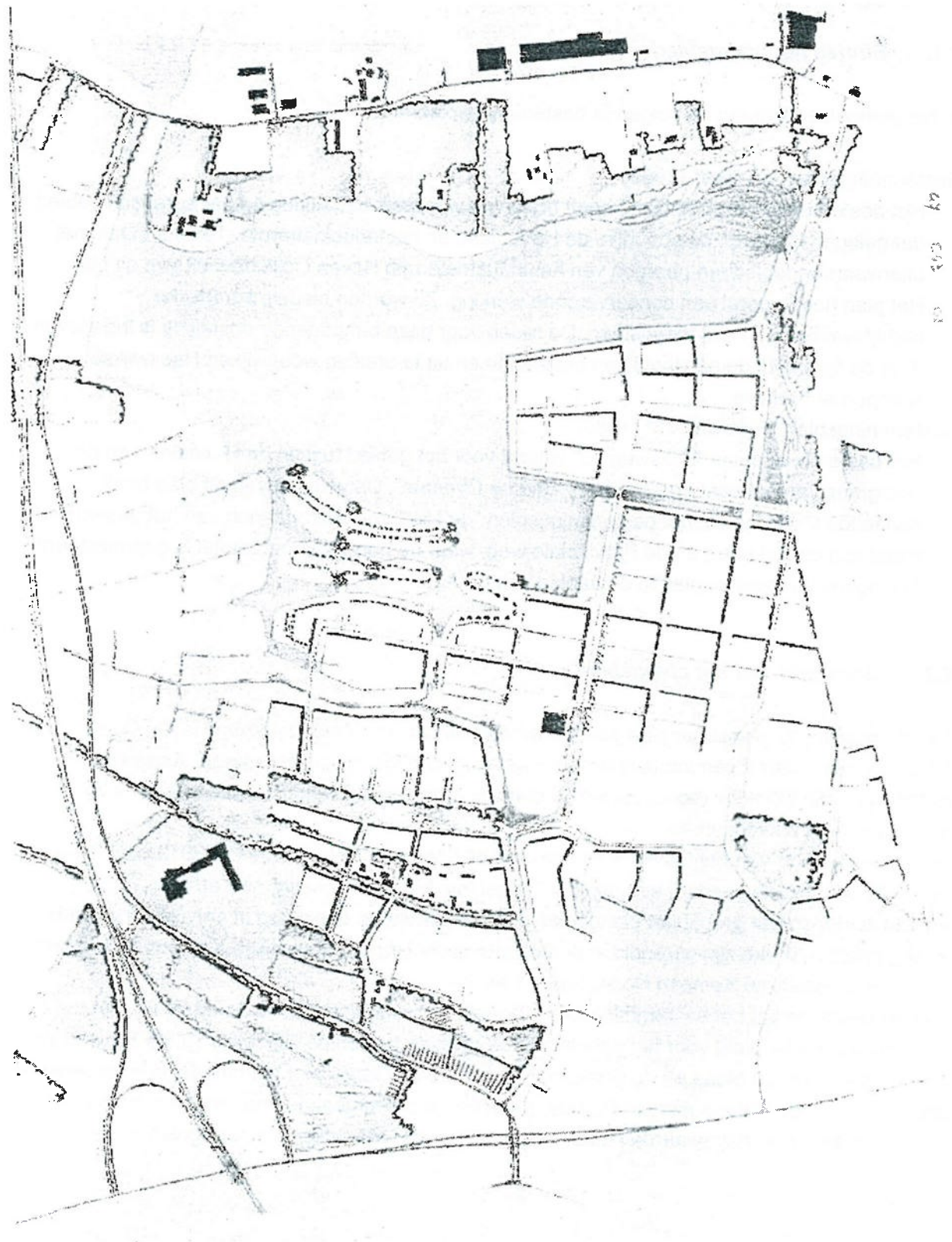
De geluidzonering van het terrein is vastgesteld bij Koninklijk Besluit nr. 91.003612 van 19 april 1991. De geluidzone overlapt een belangrijk deel van het plan Heeswijkse Kampen.

Aan de zuidoostzijde grenst het plangebied aan bestaande en deels nog in ontwikkeling zijnde woongebieden, welke zijn geregeld in de bestemmingsplannen Heeswijkse Kampen Zuid fasen 1 en 2 en Heeswijkse Kampen Noord fasen 1 en 2.

Aan de westzijde ligt het bestemmingsplan "Beerse Overlaat" (vastgesteld nov 1993), dat het planologisch kader biedt voor het gehele gebied gelegen tussen de Rijksweg 73, de Provinciale weg Cuijk-Grave, de Maas en de grens met de gemeente Grave. Het plan maakt een verdere uitbreiding van de Kraayenbergse Plassen mogelijk, gepaard gaande met een versterking van de natuur- en landschapswaarden middels het treffen van mitigerende maatregelen.

² Huidige benaming A-inrichtingen:
"Bedrijven vallend onder artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieu-beheer".

Impressie Structuurvisie 1992 , Basisidee, inmiddels deels gewijzigd



29 300 60

3. BESTAANDE TOESTAND

3.1. *Het landschap*

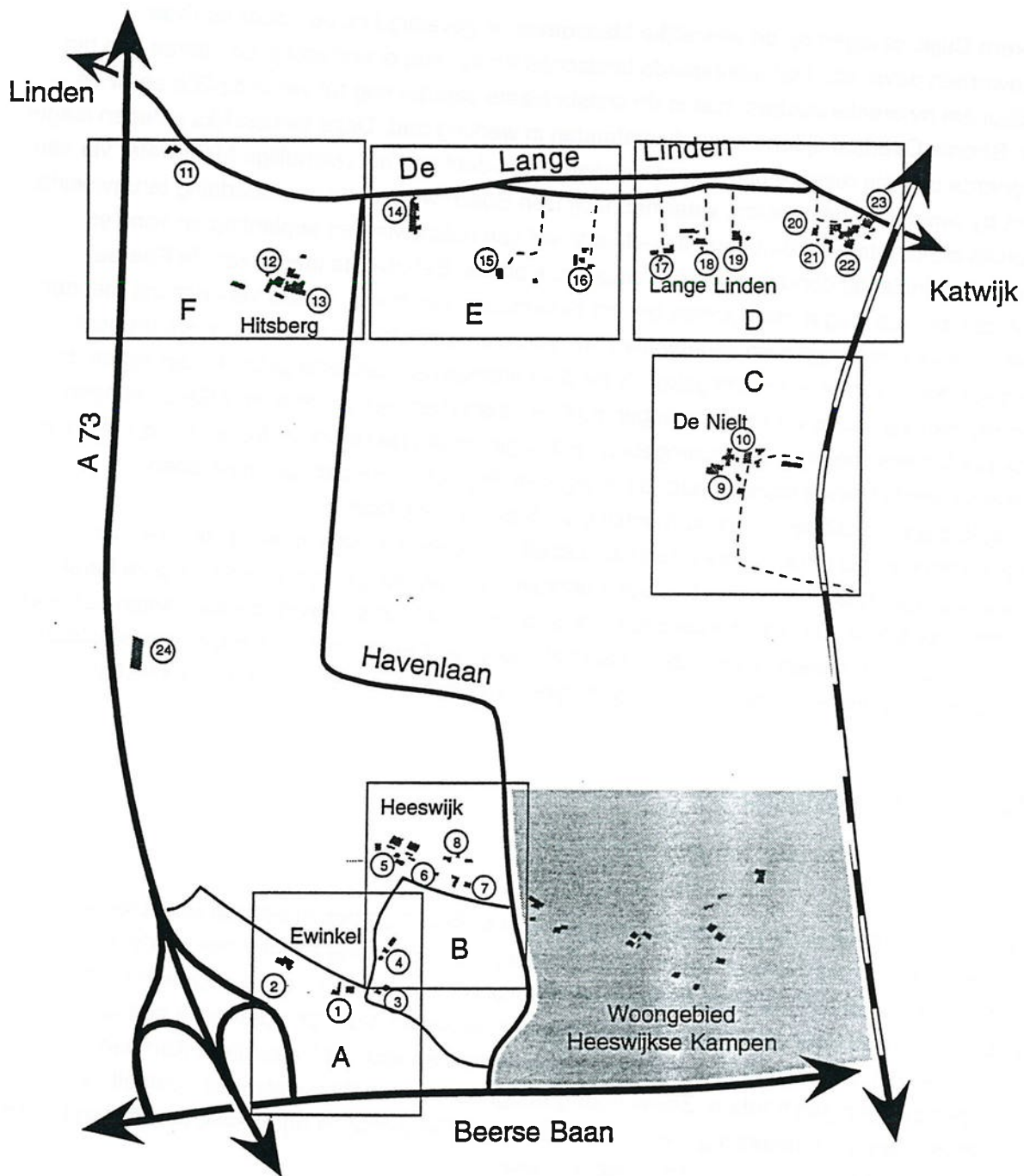
De kern Cuijk, gelegen op de westelijke Maasoever, is gevestigd op een door de rivier opgeworpen oeverwal. Het omringende landschap draagt nog overduidelijk de sporen van het traditionele rivierenlandschap, niet in de laatste plaats doordat nog tot ver in de 20e eeuw de zgn. Beerse Overlaat tijdens hoge rivierstanden in werking trad. Deze binnendijks gelegen laagte fungeerde dan als reserve-uiteerwaard en voerde een deel van het overvloedige Maaswater via een soort by-pass naar het westen, waar het nabij Den Bosch weer in de hoofdbedding terugvloeide. Evenals echte uiterwaarden bleef deze laagte vrij van bebouwing en beplanting en vond er slechts extensief landbouwkundig bodemgebruik plaats. Behalve de laagte van de Beerse Overlaat zijn ook nog andere komgebieden herkenbaar, die in een zekere vervlechting met een stelsel van stroomruggen en oeverwallen het rivierenlandschap vormen. De hogere drogere stroomruggen worden vanouds gekenmerkt door intensiever menselijk gebruik; hier liggen de oorspronkelijke routes en nederzettingen met de daarbij behorende laan- en erfbeplantingen. Ook heeft hier vanouds een bodemgebruik plaatsgevonden (akkerbouw, fruitteelt e.d.) dat een ruimtelijk verdichtende werking had, dit in tegenstelling tot de weidebouw in de open komgebieden, zodat een boeiend ruimtelijk contrast kon ontstaan. Zowel kommen als stroomruggen bezitten dezelfde lineaire karakteristiek als de rivier. De nederzettingenpatronen en infrastructuur, voorzover oorspronkelijk, zijn volledig in deze karakteristiek vergroeid. De later aangelegde snelweg, maar ook de spoorlijn, als elementen van een hogere orde, van bovenlokale of zelfs nationale aard, onttrekken zich aan deze basisstructuur. Ze staan er als het ware haaks op en gedragen zich als autonome lijnen in het landschap.

3.2. *Bestaande functies*

Inventarisatie

Buiten de gerealiseerde woonbebouwing van Heeswijkse Kampen in de zuid-oosthoek van het gebied (Heeswijkse kampen noord 1e en 2e fase) is in de huidige situatie hier en daar verspreide bebouwing te vinden tussen de agrarische percelen. Per zone volgt een korte beschrijving (zie voor de ligging bijgaand overzichtskaartje). Voor de agrarische bedrijven die nog actief zijn, zal uitvoering van de woningbouwplannen voor de Heeswijkse Kampen ingrijpende gevolgen hebben. Zowel voor grondgebonden landbouw als voor veeteelt zal opheffing danwel verplaatsing niet te vermijden zijn. Kleinschalige agrarische activiteiten blijven in de zone tegen het industrieterrein wél mogelijk.

Ewinkel (A) en Heeswijk (B) zijn twee groepen van boerderijen in het zuiden nabij de Beersebaan. Later zijn enkele burgerwoningen toegevoegd. Met name de historische panden dragen positief bij aan het straatbeeld.



De bestaande functies rond Ewinkel zijn in principe inpasbaar binnen de geprojecteerde bedrijvenzone. De bebouwing rond Heeswijk kan een woonfunctie krijgen binnen het op die plaats voorziene woonmilieu. De situering en omvang van de diverse kavels zal op de totale verkaveling afgestemd moeten worden.

Twee veeteeltbedrijven vormen 'De Nielt' (C) aan de oostzijde van het gebied tegen de spoorlijn. De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit stallen en loodsen. De beide woonhuizen zijn vrij jong en niet bijzonder.

Met uitzondering van het trafo-verdeelstation aan de hoogspanningsleiding langs de A73 (nr. 24 op de kaart) is verder alleen langs de noordrand bebouwing te vinden. De Lange Linden vormt de verbinding tussen de buurtschappen Linden en Katwijk. Langs deze weg treffen we tegenover het industrieterrein groepen boerderijen aan, te weten Hitsberg (F) en Lange Linden (D). Verder liggen hier enkele vrijstaande burgerwoningen en een veestal (E).

In de noord-oosthoek bevindt zich een opvallend ruimtelijk element, bestaande uit (voormalige) boerderijen, een oud schooltje (nr. 20 op de kaart; thans in gebruik als woning) en - aan de overzijde van de weg - de voormalige pastorie. In het kader van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn enkele van deze elementen door de gemeenteraad voorgedragen als architectonisch beeldbepalend.

4. STRUCTUURVISIE

4.1. *Ruimtelijke/functionele opzet*

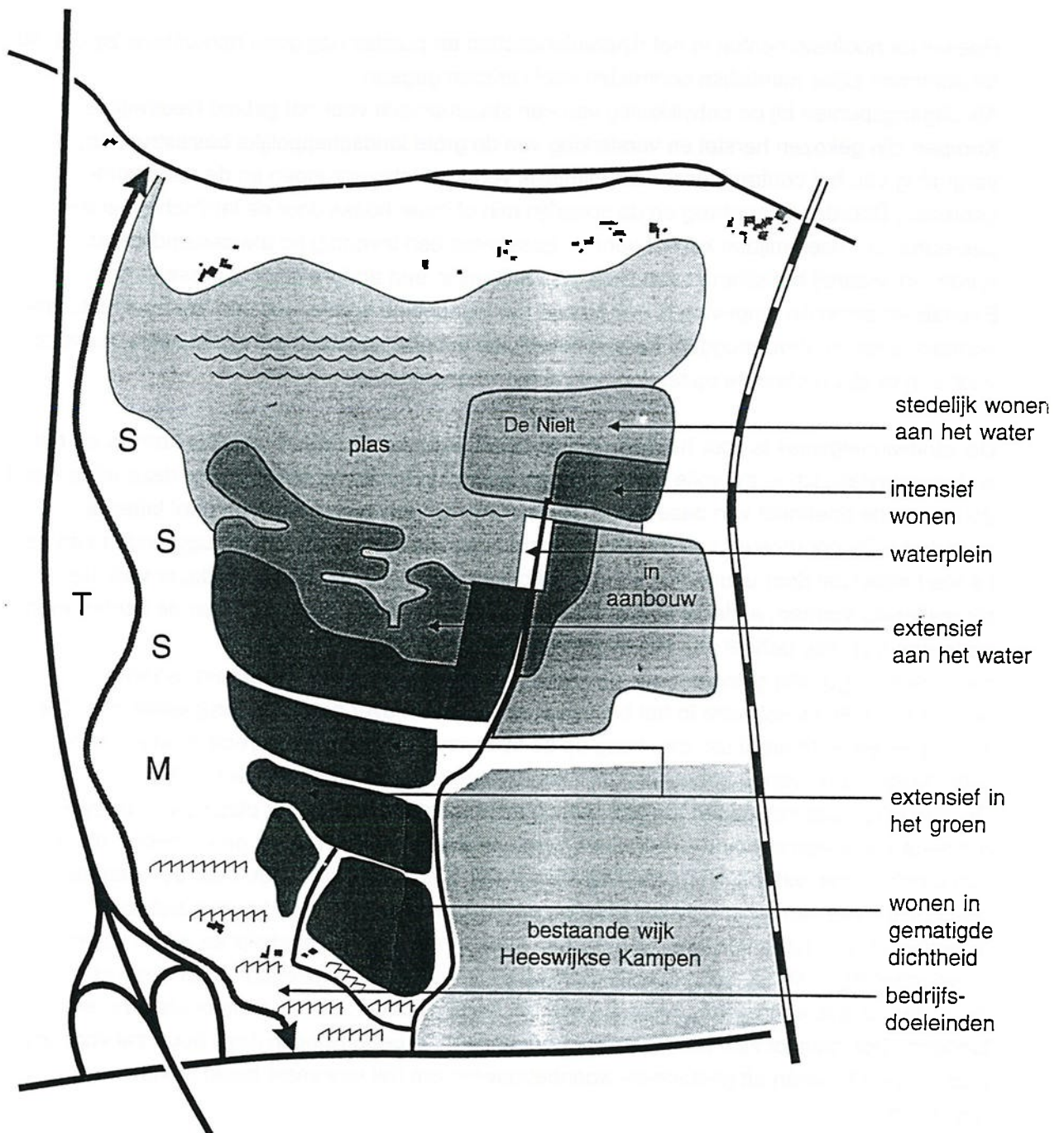
Hoewel de hoofdelementen in het rivierenlandschap ter plaatse nog goed herkenbaar zijn, is van de oorspronkelijke ruimtelijke contrasten veel verloren gegaan.

Als uitgangspunten bij de ontwikkeling van een structuurvisie voor het gebied Heeswijkse Kampen zijn gekozen herstel en versterking van de grote landschappelijke basisstructuur; vergroting van het contrast tussen de ruimtelijk verdichte stroomruggen en de open komgebieden. Doordat de snelweg en de spoorlijn min of meer haaks door de landschappelijke basisstructuur heensnijden kan dit voor de passanten een levendig en afwisselend beeld oproepen, waarbij het silhouet van Cuijk zich telkens in een andere context presenteert. Evenals elders in de omgeving is ook binnen het plangebied sprake van een afwisseling tussen komgebieden en stroomruggen. Deze differentiatie in bodemgesteldheid is aanleiding geweest voor een gedifferentieerde opzet voor zowel het woongebied als de plas.

De zandwinningsplas is voor het belangrijkste deel gesitueerd in de noordelijke kom, waar het wateroppervlak zich in z'n volle lengte uitstrekt tussen spoorlijn en snelweg. Op deze wijze wordt de leegte, de openheid van deze tot de Beerse Overlaat toebehorende kom heel letterlijk benadrukt. De noordoever van de plas, gevormd door de oplopende stroomruggronden van de Lange Linden zal door uitbreiding van de bebossing enerzijds een natuurlijk decor voor de recreatieplas vormen; anderzijds wordt de grootschalige bedrijvigheid wat naar de achtergrond gedrongen, zo niet geheel aan het oog onttrokken.

Hier ook kan, gunstig gelegen t.o.v. de zon, een strandbad worden ontwikkeld, waarbij de recreanten zich als het ware in het bosmilieu bevinden en over het water terugkijken naar "de stad". Een enkel boerenhuis kan, hoog op de stroomrug gelegen, een directe relatie met het water krijgen, de overige bebouwing blijft sterk op de Lange Linden georiënteerd.

De plas krijgt naar het zuiden toe een sterk geleed karakter, waarbij ter plaatse van de Nielt, op het restant van een stroomrug, een sterk verstedelijkte woonbuurt wordt gerealiseerd, die als een burcht in het water ligt. Het stedelijke wooneiland is aan de landzijde door een grachtje gescheiden van een meer centraal gelegen gedeelte van de wijk. Hier bevindt zich de "ruggegraat" van het totale woongebied; een hoofdstraat met een stedelijk karakter, waarlangs de voorzieningen als winkels, dienstverlening en een school zijn gelegen. Waar deze route langs het water loopt is een verlaagd plateau aan het water gedacht, dat als plein of als promenade fungeert. Ook bevindt zich hier een passantenhaven. De bebouwing in deze buurt zal voor een deel moeten bestaan uit gestapelde woonbebouwing om het gewenste beeld te kunnen realiseren.



M motel

S sportvelden

T trafostation

De gewenste stedelijkheid kan hier, nog afgezien van de fysieke ruimtelijke opbouw, mede worden gedragen door functiemenging (centrumvoorzieningen) en een qua type gedifferentieerd woningaanbod (ten behoeve van een diversiteit aan bewonerscategorieën, samenlevingsverbanden en gezinssituaties). In de "Beleidsnotitie Duurzaam Bouwen gemeente Cuijk" (4 april 1994) wordt voorgesteld om (een deel van) het stedelijk wooneiland de Nielt tot voorbeeldproject Duurzaam Bouwen te benoemen (zie voor een toelichting paragraaf 6.4.1). Meer naar het westen dringt het water wat sterker het woongebied in, waardoor een aantal zachte groene wooneilanden ontstaat.

De woningdichtheid is hier veel lager (± 15 won/ha) en de bebouwing is hier in hoofdzaak vrijstaand of twee aaneen en beperkt van hoogte. Het gebied met deze dichtheid gaat over in het "wonen in het groen" (ca. 8 won/ha).

Dit deel van het woongebied wordt door een groene geleidingszone gescheiden van het zuidelijk deel van het plangebied, waar het wonen in het bos het thema is. De dichtheid is dan ca. 8 woningen per ha. Hier verbindt een beboste groenzone het Brouwersbosje, oostelijk van de vuilstort, met het westelijk van de woonbuurt gelegen parkgebied. Waar de hoofdas met de aanliggende voorzieningen de geleidingszone kruist ligt een speelweide die als evenemententerrein kan dienen. Deze weide, de parkachtig ingerichte vuilstort en het bosje vormen te zamen het centraal gelegen buurtpark dat de bestaande buurt en het nieuwe woongebied met elkaar verbindt. Tussen het woongebied en de snelweg wordt om akoestische redenen een afstand van 400 meter aangehouden en zal een ruimtelijk extensiever parkzone worden ontwikkeld. In deze zone zijn sportvoorzieningen opgenomen.

Ten zuiden van de geleidingszone wordt weer een dichter woongebied ontwikkeld op een voormalige stroomrug. Langs de Havenlaan wordt daarbij gedacht aan luxueuze urban villa's, terwijl ter ondersteuning van de groene geleidingszone wordt geflankeerd door ruimere villaverkaveling. De bestaande landwegen en de hierlangs gegroepeerde bebouwing zijn mede bepalend voor de hoofdopzet van dit deel van het woongebied.

Het uiterste zuidwesten van het gebied toont een verweving van, uit een oogpunt van woonmilieu aanvaardbare, bedrijvigheid en bos, waarbij het reeds geplande motel als een logische hoeksteen kan fungeren.

Doordat deze bedrijvenschil mede een geluidwerende functie heeft, kan in het achterliggende woongebied een hoogwaardig woonmilieu worden gerealiseerd. Bovendien kan zo in dit, door akoestische beperkingen gedomineerde gebied, een optimale planeconomie worden gerealiseerd.

Gelet op de restcapaciteit aan bedrijventerrein in Cuijk is de oppervlakte aan bedrijven zo beperkt mogelijk gehouden (± 3 ha), terwijl slechts die bedrijven zullen worden toegestaan, die qua mobiliteitsprofiel passen op zogenaamde C-lokaties (zie Werkdocument, Ministerie VROM, mei 1990). Tevens dienen de bedrijven, gezien de geringe afstand tot de nieuwe woonbebouwing, een geringe milieubelasting te kennen.

Overigens is het daarbij zo dat deze bedrijvenlocatie weliswaar de voorwaarde schept voor de ontwikkeling van het achterliggende woongebied, doch dat realisering op korte termijn niet noodzakelijk is. In eerste instantie kan bijvoorbeeld een bosmilieu worden ontwikkeld, waarbij op termijn de bedrijven kunnen worden ingepast.

4.2. Verkeersstructuur

Een belangrijke keuze in de structuurvisie vormde de ontsluitingsstructuur.

Gekozen is voor een model, waarbij de Havenlaan volledig buitenom wordt gelegd. Ze loopt daarbij vrijwel parallel aan de snelweg en buigt achter het motel om naar de Beersebaan. De route zal ook vanaf het motel, parallel aan de A73 blijven lopen en via een nieuwe aansluiting op de Beersebaan aantakken. Dit laatste deel van het tracé valt samen met het reeds vastgestelde verloop van de toegangsweg naar het motel. De nieuwe aansluiting op de Beersebaan kan mede worden gemotiveerd vanuit de gedachte dat deze, als provinciale weg vormgegeven invalsweg zal worden heringericht. Ze zal door de aanleg van één of meer rotondes en herprofilering haar buitenstedelijk karakter moeten gaan verliezen.

De introductie van een nieuw aansluitpunt kan daarin nog een bijdrage leveren.

Met deze structuur wordt voorkomen dat verkeer met als bestemming het industrieterrein Haven Cuijk, of het recreatiegebied Kraaijenbergse Plassen noodgedwongen door de nieuwe wijk wordt geleid.

Door een geringere verkeersbelasting en het vermijden van vrachtverkeer binnen de woonwijk kan een economisch efficiënter, een ruimtelijk aantrekkelijker en een milieuhygiënisch beter beeld ontstaan. Het tracé is afgestemd op de ligging van het trafo-verdeelstation.

De keuze voor het omleggen van de Havenlaan past binnen het beleid van hogere overheden inzake het terugdringen van de (auto-)mobiliteit:

Bestemmingsvreemd verkeer (extern verkeer) dient zoveel mogelijk uit de woonwijken geweerd te worden. Dit betekent, dat de route naar het industrieterrein Haven Cuijk, het motel, recreatiegebied de Kraaijenbergse plassen en mogelijk nieuwe bedrijvigheid, bij voorkeur buiten het woongebied wordt gehouden. Andersom geldt voor de ontsluiting van deze functies dat een directe route die aansluit op Beersebaan-A73 de voorkeur geniet.

Om binnen het plangebied zelf geen onnodig autoverkeer (intern verkeer) op te roepen en de overlast voor het woongebied tot een minimum te beperken zijn een aantal uitgangspunten van belang:

- a. De verkeersstructuur sluit zo direct mogelijk aan op het gemeentelijke hoofdwegennet en het extern wegennet. In de onderhavige situatie pleit dit voor een centrale ontsluitings- en verzamelweg, waar ook de voorzieningen aan worden gesitueerd.

De woonbuurten kunnen het best direct op deze hoofdas worden aangesloten door een doodlopende insteek (kamstructuur). Lussen en onderlinge verbindingen dienen zoveel mogelijk te worden voorkomen.

- b. Het voordeel van een kamstructuur is dat hierdoor achter de woningen goede en veilige langzaamverkeerroutes kunnen ontstaan. Deze dienen via directe relaties te leiden naar de belangrijkste voorzieningen langs de centrale as, maar ook naar het centrum, het station en het regionale fietsroutenet.
- c. Bovendien dient voor een goede ontsluiting de nieuwe woonwijk opgenomen te worden in de route van het openbaar streekvervoer, zodat het centrum maar ook de omliggende plaatsen met de bus kunnen worden bereikt.

Met de structuurvisie wordt aan deze voorwaarden voldaan. Er wordt voorzien in een goede herkenbare hoofdroute waarop alle woonbuurten afzonderlijk aansluiten. Er zijn goede en veilige langzaamverkeersroutes naar de belangrijkste voorzieningen en langs de hoofdroute kan een vrijliggend fietspad worden aangelegd dat aansluit op de bestaande fietsroutes. Een in het noordelijk plandeel gesitueerde spoorwegovergang biedt nog een secundaire verkeersrelatie met het oostelijk van de spoorlijn gelegen woongebied. Deze route vervult echter in de totale ontsluiting van het plangebied een bijrol; ze vormt als het ware de "achterdeur" van het plan. Tenslotte biedt de aldus gekozen ontsluitingsstructuur mogelijkheden om te worden opgenomen in de route voor het regionaal openbaar vervoer.

4.3. Geluidhinder

In het plangebied is sprake van geluidseffecten ten gevolge van bovenlokale infrastructuur zoals de snelweg en de spoorlijn. Hoewel aan de westzijde van het woongebied de bebouwing nergens binnen de wettelijk in acht te nemen onderzoekszones wordt geprojecteerd, wordt, waar mogelijk, in geluidbeperkende maatregelen voorzien; dit om een hoge woonkwaliteit te kunnen garanderen. Een vermindering van de geluidsoverlast zal door in groenstroken geïntegreerde geluidswallen bereikt worden. Ook zullen de bedrijfsgebouwen aan de zuidzijde mede een geluidafschermdende functie kunnen vervullen.

De geluidinvloed van de bestaande externe verkeersstructuur op het plangebied is onderzocht in het rapport "Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan Heeswijkse Kampen (zie bijlage). De belangrijkste conclusies uit dit rapport zijn:

- De belasting op de gevels van woningen, die op een afstand van 400 m en meer uit de A73 zijn geprojecteerd, schommelt zonder afscherming tussen 53 en 57 dB(A);
- Volgens de Wet geluidhinder zijn geluidreducerende maatregelen strikt genomen niet noodzakelijk (buiten de onderzoekszone);
- Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen zal deze belasting moeten worden gereduceerd;
- Indien een geluidswal/landschapselement wordt geplaatst is de geluidsbelasting aan de gevels tot een aanvaardbaar niveau te reduceren (50 dB(A) of minder).

Gezien de akoestische beperkingen die het gebied kent lijken er argumenten voorhanden om de wettelijk voorgeschreven afstand ten opzichte van de spoorlijn (ic. 100 m) met enige speelruimte te hanteren. De aan te voeren argumenten zijn daarbij van ruimtelijk-stedebouwkundige en van planeconomische aard.

Tenslotte wordt ook de geluidcontour van het noordelijk van de Lange Linden gelegen industrieterrein gerespecteerd. De aanwezigheid hier van enkele zgn. A-inrichtingen levert een door het Rijk vastgestelde geluidcontour op, waarvan de zuidelijke contour medebepalend was voor de ligging en begrenzing van het stedelijk wooneiland t.p.v. de Nielt. (De ligging van de 50 dB(A) contour van het bedrijventerrein in twee provincies, t.w. Gelderland en Noord-Brabant maakte vaststelling door de Rijksoverheid noodzakelijk).

Wegverkeerslawaaï binnen de wijk

Het, ten behoeve van de structuurvisie in 1991 uitgevoerde, akoestisch onderzoek is aangepast aan de nieuwe Wet geluidhinder en de gewijzigde bebouwingsdichtheden.

Bij projectie van urban villa's aan het zuidelijk gedeelte van de huidige Havenlaan dient rekening gehouden te worden met een 50 dB(A) contour van 54 meter. In de woongebieden moet rond de hoofdontsluiting rekening gehouden worden met 50 dB(A) contouren van 10 tot 24 meter. Deze contouren zijn in principe bepalend voor de verkavelingsopzet. Voor het gebied waar nu de urban villa's gedacht zijn aan de Havenlaan moet een procedure hogere waarde op grond van de Wet geluidhinder opgestart worden. Aanvraag dient plaats te vinden tot 55 dB(A), deze contour ligt op 27 meter. Bij de hoofdontsluiting binnen de wijk kan eventueel ook een procedure hogere grenswaarde gevolgd worden.

Het omleggen van de Havenlaan langs het motel heeft tot gevolg dat het verkeer met bestemming industrieterrein Haven Cuijk niet door de woonwijk voert. De Havenlaan heeft ter hoogte van de aansluiting met de Lange Linden een 50 dB(A) contour op 72 meter uit de weg, maar kent geen overlap met de geplande en bestaande woonbebouwing. In het kader van de Wet geluidhinder zijn er geen bezwaren tegen dit plan.

5. MILIEUASPECTEN

5.1. Milieu-effectrapportage "Integraal Stadsrandmodel"

In opdracht van de B.V. Grint- en Zandexploitatie Maatschappij v/h Gebrs. Smals is in juni 1993 het Milieu effectrapport "Integraal Stadsrandmodel, ontgrondings- en herinrichtingsproject Beers/Cuijk" door Heidemij advies opgesteld (actualisatie in juli 1994).

Het MER bestaat uit drie onderdelen. Een van deze onderdelen betreft de ontgrondingslocatie "Heeswijkse Kampen".

In het MER worden de milieu-effecten van de voorgenomen activiteiten alsmede een aantal locatievarianten, uitvoerings- en (her) inrichtingsalternatieven op zo systematisch en objectief mogelijke manier in beeld gebracht en onderling vergeleken.

Bij de gevolgde afweging is uitgegaan van 2 locatie alternatieven (A en B). Voor de Heeswijkse Kampen zijn de volgende verschillen relevant:

- A) Heeswijkse Kampen zo ver mogelijk doortrekken naar de rijksweg.
- B) Heeswijkse Kampen beperken tot het gebied tussen de Havenlaan en de spoorlijn.

Op elk van de twee locatie-alternatieven zijn twee (her)inrichtingsalternatieven uitgewerkt.

- 1) In een eerste alternatief wordt de nadruk gelegd op optimalisatie van de recreatie- en woonfunctie.
- 2) in het tweede alternatief staat natuurontwikkeling voorop.

Combinatie van de locatie alternatieven met de (her)inrichtingsvarianten leidt tot een viertal mogelijke invullingen/scenario's die in het MER onderzocht zijn.

Het in dit bestemmingsplan uitgewerkte plan komt wat betreft de vorm en situering van de ontzanding het meest overeen met locatie-alternatief A: water zo ver mogelijk door naar de snelweg. Het accent is hierbij wat betreft inrichting gelegd op het ontwikkelen van de recreatie- en de woonfunctie.

In het MER wordt een vergelijking gemaakt tussen de diverse ontwikkelde alternatieven op de milieueffecten. Hiertoe is een zogenaamde multi criteria evaluatie (m.c.e.) uitgevoerd. Deze m.c.e. werd uitgevoerd volgens een drietal (natuur/mens/gewogen) visies.

Uit de uitgevoerde analyses van de diverse alternatieven blijkt dat de eindscores elkaar niet veel ontlopen en allen in de buurt van de 0.5 liggen. Dit duidt op een betrekkelijk neutrale score, waarbij de positieve milieu-effecten opwegen tegen de negatieve.

Met name in de Heeswijkse Kampen zijn de verschillen tussen de alternatieven dermate klein dat het aanbrengen van een rangorde tussen de alternatieven nauwelijks zin heeft.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het gekozen ontwikkelingsmodel van de Heeswijkse Kampen niet op milieugronden afgewezen kan worden.

5.2. Water

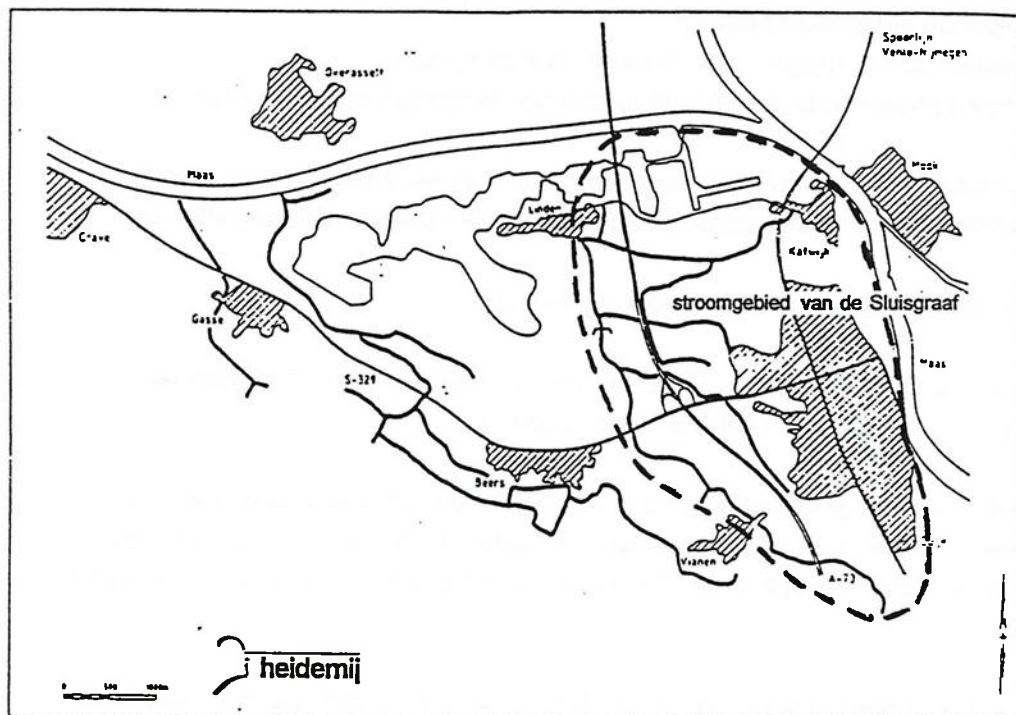
Deze paragraaf is in hoofdzaak gebaseerd op gegevens uit het Milieu effectrapport "het integraal stadsrandmodel" door Heidemij Advies.

Voor zover relevant worden de belangrijkste elementen en conclusies hier aangehaald, terwijl voor nadere achtergrondinformatie wordt verwezen naar het genoemde MER.

Bestaande situatie

Het oppervlaktewaterstelsel is in bijgaande tekening weergegeven.

Het plangebied bevindt zich in het stroomgebied van de Sluisgraaf. Overtollig water wordt geloosd op de Maas; inlaat vindt hier niet plaats.



Bij hoge rivierstanden ($> 8.50 + \text{NAP}$) 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 max. $9.00 + \text{NAP}$ kan oplopen.

De grondwaterstroming is zowel in de deklaag als in het eerste watervoerende pakket overwegend noord gericht. De deklaag is relatief reliëfrijk (ruggen en geulen) en afhankelijk van het terreintype komen sterk wisselende grondwatertrappen voor. In het zuidelijk deel van het

plangebied overheersen de ruggen en is de $GHG^3 > 80 \text{ cm} \pm \text{mv}$ en de $GLG^4 > 160 \text{ cm} \pm \text{mv}$. In het noordelijk deel overheersen de kommen (Beerse Overlaat) en hier ligt de GHG overwegend tussen 40 en 80 cm $\pm$ mv en bedraagt de $GHG > 120 \text{ cm} \pm \text{mv}$.

In de laagste delen van de Beerse Overlaat zijn vochtiger terreindelen aanwezig. Het gebied vertoont overwegend de karakteristiek van een infiltratiegebied.

De kwaliteit van het ondiepe grondwater wordt mede bepaald door intensief agrarisch bodemgebruik. Er is sprake van een enigszins verhoogd SO_4 en fosfaatgehalte. Ook de zuurgraad is hoog (lage pH). In de nabijheid van een 15 jaar geleden gesloten stortplaats voor huishoudelijk afval, aan de rand van de bestaande woonwijk, is op één van de meetpunten een benzeenconcentratie aangetroffen die de B-toetsingswaarde uit de Leidraad Bodembescherming overschrijdt.

Het regenwater levert overigens een bijdrage aan de zure depositie.

Plan

Ten gevolge van de ontgroning in het plangebied zullen de grondwaterstanden hier zowel in de deklaag als in het watervoerend pakket dalen.

In de zomersituatie zal deze daling, die overigens ook verband houdt met verdere ontgroningen ten westen van het plangebied (Kraayenbergse Plassen), 5 tot 10 cm bedragen.

Met name in poeltjes en sloten kan de verdroging leiden tot verlies van natuurwaarden. Door de onttrekking van het agrarisch bodemgebruik aan het plangebied zullen de geplande inrichtingsmaatregelen t.b.v. recreatie en natuurontwikkeling, zoals oeververlaging e.d. een mitigerend effect hebben. Ook het (gedeeltelijk) opnemen en vasthouden van niet verontreinigd HWA-water uit het gescheiden rioolstelsel van het woongebied zal een bijdrage kunnen leveren.

De Sluisgraaf, de centrale afvoerwetering zal t.g.v. de ontgroning moeten worden verlegd. Tevens zal, voor zover nodig, een alternatief moeten worden gevonden voor de afwatering uit de richting Katwijk, die thans via het noordelijk deel van de Heeswijkse Kampen de Sluisgraaf bereikt.

De waterkwaliteit van de nieuwe ontgrondingsplas zal vergelijkbaar zijn met die in de Kraaienbergse Plassen: goed.

Zuurstofproblemen als gevolg van destratificatie worden niet verwacht. De verontreinigende stoffen, afkomstig uit de voormalige afvalstort, zullen via het grondwater uiteindelijk terecht komen in de waterplas, waar ze zullen leiden tot een verhoging van de concentraties van de betreffende stoffen.

Deze concentraties zullen als gevolg van het grotere watervolume, echter alle een factor 3 kleiner zijn dan in de plas bij Haven Cuijk, waarin ze terechtkomen in een situatie zonder

³ Gemiddelde hoogste grondwaterstand.

⁴ Gemiddelde laagste grondwaterstand.

ontgrondingsplas.

Overigens is met behulp van verspreidingsmodellen uitgerekend dat alle concentraties in het water van de toekomstige plas ruim beneden de algemene milieukwaliteitsnormen blijven voor oppervlaktewater.

5.3. Bodem

Aan de rand van het plangebied bevindt zich een voormalige vuilstort. Mede gelet op de voornemens tot woningbouw en ontgrondingen, en de bijbehorende hydrologische effecten daarvan, is de voormalige vuilstort een voortdurend onderwerp van bodemkundig onderzoek. Onderzoek naar de effecten van de voormalige vuilstort maakt onderdeel uit van de Milieu Effect Rapportage die in het kader van de ontgroning opgesteld is.

De Grontmij heeft in het plangebied een indicatief bodemonderzoek verricht (rapportnr. 92-7864-20; augustus 1992). Geconcludeerd wordt dat gezien de resultaten van het onderzoek en het feit, dat er op basis van het structurele beeld (achtergrond gehalte) met betrekking tot een aantal verhoogde gehalten aan metalen, er geen aanleiding bestaat tot verder onderzoek en het nemen van maatregelen. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodem op de onderzoekslocatie zodanig is beïnvloed dat er beperkingen moeten worden opgesteld aan het toekomstig gebruik van het terrein als woningbouwlocatie.

Ter plaatse van de vuilstort geven de metingen aan dat er een lichte verontreiniging van het ondiepe grondwater opgetreden is.

Voor een nadere beschrijving van de meetgegevens en de conclusies van het bodemonderzoek wordt verwezen naar bovengenoemd onderzoeksrapport van de Grontmij.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het onderzoek heeft er overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Cuijk, de provincie en de milieu-inspectie. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat het woningbouwterrein, tuinen of speelterrein voor kinderen minimaal 50 meter uit de voet van de vuilstort gesitueerd moet worden. Bij inachtnaam van deze afstandsnorm kan er vanuit gegaan worden dat contact met de bodem geen gevaren zal opleveren. In het onderhavige bestemmingsplan wordt de in acht te nemen afstandsnorm van 50 meter slechts op een beperkt gedeelte aangehouden. Over een grote lengte is de afstand van de bebouwing ten opzichte van de vuilstort veel ruimer. Voor de overige gronden in het bestemmingsplangebied is er voornamelijk geen aanleiding om te veronderstellen dat er bodemverontreinigende activiteiten plaatsgevonden hebben. Aanvullend bodemonderzoek dient uitgevoerd te worden.

5.4. Geluid

In het kader van de structuurvisie is reeds uitvoerig op het geluidhinderaspect ingegaan (zie ook paragraaf 4.3.). Voor het bestemmingsplan is opnieuw een akoestisch onderzoek gedaan.

5.5. Milieuhinder vanuit het bedrijventerrein "Haven Cuijk"

Het bedrijventerrein Haven Cuijk is een terrein waarop zich diverse zware milieubelastende bedrijven bevinden. Bedrijven tot en met hindercategorie 5 (VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering"; juni 1992), en A-inrichtingen⁵ in de zin van de Wet Geluidhinder zijn op dit terrein toegestaan. Er is een verkenning gemaakt van de milieubelasting van het bedrijventerrein ten opzichte van de geprojecteerde woonwijk. Uit een analyse van de bedrijvenlijst en de brochure bedrijven en milieuzonering (VNG 70) blijkt dat de aspecten Geluid en Geur bepalend zijn voor de aan te houden afstanden. Hierna volgt een beschrijving per milieucomponent.

Geluid

Op het terrein bevinden zich een 3-tal A-inrichtingen. Het betreft een papierfabriek, een scheepswerf en een grintverwerkingsinstallatie. Voor deze A-inrichtingen is een zonering opgesteld, welke loopt tot ± 500 meter buiten het bedrijventerrein. De in dit bestemmingsplan geprojecteerde bebouwing is buiten deze zone gesitueerd. De geluidsinvloed van de overige bedrijven (bron: VNG brochure: "bedrijven en milieuzonering") reikt tot maximaal 300 meter.

Geur

De afstandsnorm met betrekking tot het aspect geur wordt bepaald door een pluimveeverwerkingsbedrijf en een asfaltcentrale. Beide hebben een aan te houden afstand tot de woonbebouwing van minimaal 500 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Overige aspecten

De maximaal aan te houden afstand tot de woonbebouwing van de overige aspecten is 300 meter. Deze afstand wordt bepaald door het aspect gevaar van een oliehandel. De normen van de andere milieu-aspecten zijn alle lager.

Concluderend kan gesteld worden dat gelet op de onderlinge afstand de milieubelastingen vanuit het bedrijventerrein geen nadelige gevolgen naar de woonwijk hebben.

⁵ Inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken overeenkomstig artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

6. DE ONDERDELEN VAN HET PLAN

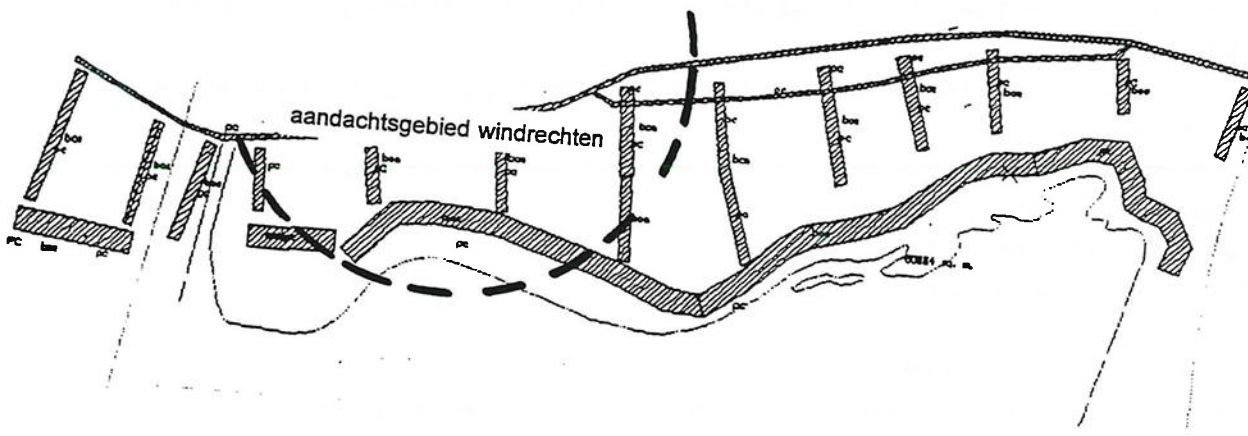
In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de verschillende onderdelen van het plan. Per element zijn de achtergronden en ontwerp-ideeën nader omschreven. Deze onderdelen vormen tevens de basis voor de bestemmingstoedeling.

6.1. Landschapspark

De zone tussen de recreatieplas en het industrieterrein wordt bestemd tot "landschapspark" (deels nader uit te werken). Dit gebied zal ruimtelijk een rol vervullen als achtergronddecor rond de plas en levert tevens de nodige visuele afscherming van het industriegebied. Essentieel voor het bereiken van dit ruimtelijk beeld zijn drie componenten (zie nevenstaand schema):

- Laanbeplanting langs de Lange Linden en de parallelweg, welke deels al aanwezig is;
- Houtwallen haaks op de Lange Linden en de waterkant, waardoor "kamers" ontstaan en zichtlijnen in oost-westrichting worden onderbroken;
- Een decor dat zich uitstrekt van west naar oost, direct ten noorden van de waterplas. Met dit onderdeel wordt het zicht vanuit de woonwijk en de plas op het grootschalige industrieterrein en op de bestaande percelen ten zuiden van de Lange Linden weggenomen.

Met name het laatste element, het zgn. decor, zal over de volle lengte gesloten dienen te zijn. Waar op dit moment nog geen bos aanwezig is, zal het aangelegd worden. Het decor dient minimaal 30 m breed te worden, opdat het ook 's winters zijn visuele werking behoudt. Als absoluut minimum blijkt hiervoor bijna 9 ha bos nodig te zijn. Het plan voor basisinrichting⁶ voorziet hier ruimschoots in. Bij de definitieve inrichting zal het windrecht van de windkorenmolens mede een rol spelen.



Schema groenstructuur gebied Lange Linden

⁶ Zie kaart 1023-26; Taken Landschapsplanning, externe bijlage.

In het basisinrichtingsplan blijft het bestaande areaal bos zoveel mogelijk gehandhaafd. Waar nodig wordt het bos aangevuld of gecompenseerd. Bij de ruimtelijke inrichting dient het bestaande bodemreliëf te worden benut. Daarnaast wordt een reeds aanwezige poel met hoge natuurwaarden ingepast in de natuurontwikkeling.

Bij de functionele invulling van deze zone ligt het accent op extensief gebruik en natuurbeleving. Daarmee wordt aangesloten bij alternatief I uit het Milieu-effectrapport "Integraal Stadsrandmodel, ontgrondings- en herinrichtingsproject Beers/Cuijk" (juni 1993). Dit heeft geleid tot de volgende uitgangspunten:

In het gebied is met name plaats voor de ontwikkeling van natuurbouw en extensieve (dag)recreatie. Voorts is conservering van bestaande gebouwde functies waaronder het wonen en de bijbehorende tuinen mogelijk.

In dit verband zijn op de plankaart bouwpercelen aangegeven, waarbinnen het bestaande gebruik voortgezet kan worden. Er zijn geen mogelijkheden om nieuwe woonfuncties toe te voegen, omdat het gebied gelegen is binnen de op de plankaart aangegeven vastgestelde zone van het industrieterrein.

Voor de overige bestaande functies bestaan zeker ontwikkelingsmogelijkheden. Hierbij valt te denken aan kleinschalige agrarische en -recreatieve functies (m.n. aan de westzijde nabij het kanaal), natuureducatie (bezoekerscentrum, wandelroutes IVN), bos, botenstalling en kleinschalige teelt van jongvee.

Verder komen in dit deel van het plan de volgende functies:

- een toegangskanaal in de noordwesthoek van het plan vormt een belangrijk element, dat de zone Landschapspark doorsnijdt. Deze doorsnijding zal voor het verkeer worden opgeheven door de aanleg van een brug parallel aan de Lange Linden. Tevens zal een zgn. fauna-uittreeplaats (F.U.P.) worden aangelegd. Voor de das, die in de huidige situatie gebruikt maakt van dit gebied op weg naar diverse dassenburchten langs de Maas, voorkomt deze F.U.P. dat na aanleg van de waterplas een geïsoleerde biotoop ontstaat waaruit het dier op termijn verdwijnt;
- een fietsroute langs het spoor, welke een recreatieve functie zal vervullen voor bewoners van de nieuwe wijk;
- A-watgangen en overige waterlopen t.b.v. een goede waterhuishouding in het gebied en de omgeving na aanleg van de waterplas;
- een aantal leidingtracé's: zie par. 6.8.;
- ontsluitingen t.b.v. de diverse functies.

Overige aanduidingen (zie plankaart):

- Singel: dit betreft een zone bedoeld voor de aanleg van een waterpartij tussen de spoorlijn en het geprojecteerde "Wooneiland De Nielt" welke de verbinding vormt tussen de "gracht" in de woonwijk Heeswijkse Kampen Noord 2^e fase en de oostelijke uitloper van de recreatieplas waarmee een circulatiemogelijkheid ontstaat.
Water levert op deze plaats ook een bijdrage aan de beoogde sfeer van De Nielt als "eiland".
- Cultuurhistorisch object: dit betreft een school met bovenmeesterwoning uit 1905, die is aangewezen als te beschermen monument (regeling conform ontwerp Bestemmingsplan "Haven Cuijk").

- Surfstrand, Strandbad, Natuurbouw: zie de volgende paragraaf.

6.2. Recreatiewater

Aan de noordzijde van het plangebied komt de bestemming recreatiewater (directe bestemming). Hiervoor is een regeling opgenomen overeenkomstig het Bestemmingsplan Beerse Overlaat, dat betrekking heeft op de recent uitgevoerde waterplas ten westen van de snelweg. De belangrijkste principeprofielen van de overgang tussen water en oever zijn op de plankaart aangegeven. De wijze van uitvoering en detaillering is privaatrechtelijk tussen gemeente en exploitatiemaatschappij geregeld. Op 20 september 1995 heeft de ondertekening plaatsgevonden van de "Realiseringsovereenkomst Heeswijkse Kampen". In deze overeenkomst zijn de financiële verplichtingen van de ontgronder ten opzichte van de gemeente vastgelegd.

In maart 1997 is het ontgrondingsplan beton- en metselzand door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant vastgesteld. In het ontgrondingsplan wordt voor de taakstellingsperiode 1999-2008 de provinciale taakstelling ten aanzien van de te winnen hoeveelheden vastgesteld. Vanuit de samenleving bestaat een continue behoefte aan allerlei voorzieningen op het terrein van wonen, werken, verkeer en recreatie. Voor het realiseren van deze voorzieningen zijn grote hoeveelheden bouwgrondstoffen nodig. Het is noodzakelijk dat deze grondstoffen, tijdig, in voldoende mate en van voldoende kwaliteit, beschikbaar zijn.

De ruimtelijke mogelijkheden voor winning van beton- en metselzand worden steeds beperkter. Een groot deel van de potentiële winlocaties is door stedenbouwkundige ontwikkelingen en de aanleg van infrastructurele werken verloren gegaan. Beton- en metselzand kan gezien de geologische omstandigheden slechts in het oostelijke en zuidoostelijke gedeelte van Nederland, waaronder oost Brabant, gewonnen worden.

De provincie Noord-Brabant dient in de taakstellingsperiode 1999-2008 zorg te dragen voor 18% van de landelijk te winnen hoeveelheid beton- en metselzand. Deze taakstelling komt neer op 33,5 miljoen ton beton- en metselzand. Om de taakstelling te realiseren dient een winlocatie aangewezen te worden voor de winning van beton- en metselzand. Op 3 potentiële winlocaties is onderzoek verricht. De locaties Lith-Zuid, Ravenstein en Beers/Cuijk zijn beoordeeld op hun geschiktheid en aanvaardbaarheid voor beton- en metselzandwinning. Van de drie locaties komt de locatie Beers/Cuijk per saldo het meest tegemoet aan de bij de grootschalige ontgroning betrokken belangen. In het ontgrondingsplan is deze locatie derhalve aangewezen als winlocatie voor de periode 1999-2008. De winlocatie bestaat uit de deellocaties "Uitbreiding Beers-oost" en "Heeswijkse Kampen".

Ten behoeve van de genoemde deellocaties is een Milieu-effectrapport (MER) opgesteld. Daarbij is geconstateerd dat de deellocatie Heeswijkse Kampen nagenoeg overeenkomt met het in de MER beschreven meest milieuvriendelijke alternatief. Zeker gezien de integratie van de voorgenomen ontgroning met een stedenbouwkundige invulling aan de zuidzijde en een landschappelijke invulling aan de noord en oostzijde wordt een goede invulling van de zogenaamde nabestemming gerealiseerd.

Op 7 februari 1996 is het verzoek van de ontgronder om toepassing van artikel 19 WRO ten

behoefte van de eerste fase van de ontgronding ontvangen. Op 4 juni 1996 heeft het college van Burgemeester en wethouders onder ongegrondverklaring van de ingekomen bezwaarschriften besloten om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij GS. De vrijstelling is met inachtneming van de door GS afgegeven verklaring van geen bezwaar door het college op 30 juli 1996 verleend.

Functioneel:

Dit gebied zal worden gebruikt voor (kleine) waterrecreatie en waterberging. Tijdelijk zal hier zand- en grintwinning plaatsvinden, incl. depotvorming. Ook voorzieningen ten behoeve van de inrichting en aankleding van de woonwijk zijn hier toelaatbaar.

Overige aanduidingen op de plankaart:

- Grens tussen ondiep (< 2 m) en diep water. Dit hangt samen met een te verlenen concessie voor zandwinning;
- Strandbad, bedoeld voor bovenwijkse recreatie met een zwemstrand, ontsluiting, parkeergelegenheid en aankleding;
- Natuurbouw; dit is een gebied waar bij de inrichting voorrang wordt gegeven aan het creëren van gunstige voorwaarden voor natuurontwikkeling. De recreatieve ontwikkeling is hier secundair en volgend.
- Surfstrand, in te richten voor actieve recreatie met kleine zeilvaartuigen, inclusief voorzieningen als begaanbare oevers, ontsluiting, parkeren en aankleding.
- Passantenhaven; deze accommodatie is bedoeld voor het aanmeren van kleine pleziervaartuigen.

6.3. Structuurgroen

Langs de A73 is een zone bestemd tot structuurgroen. Hoofdfunctie van dit onderdeel is een park ten behoeve van sportvelden en recreatie op wijkniveau. Tevens vormt het een afscher-mende zone tussen de nieuwe woonwijk en de wegen in de directe omgeving.

In deze zone is plaats voor:

- actieve recreatie (sportvelden);
- A-watergangen en andere waterlopen;
- tuinen van aangrenzende woningen;
- verkeersdoeleinden, waaronder met name een doorgaande verbindingsweg tussen de Beerse baan en het industrieterrein Haven Cuijk. Deze weg wordt ook benut voor de ontsluiting van het motel, het trafostation en het sportpark. Voor snelverkeer zal deze weg niet verbonden worden met de woonwijk. Op de kaart is hiertoe de aanduiding Hoofdont-sluiting opgenomen. Op of nabij deze aanduiding dient de weg te worden aangelegd. Als minimale rijbaanbreedte geldt 8 m.

Overige aanduidingen op de plankaart:

- Langzaam-verkeerroutes. Voor langzaam-verkeer vanuit de wijk zal het sportpark direct bereikbaar zijn.
- Sportpark, bedoeld voor actieve recreatie en sportbeoefening. Bij de uitwerking zal de werkelijke ruimtebehoefte vastgesteld dienen te worden en op de wensen van specifieke gebruikers ingespeeld kunnen worden. Binnen deze bestemming komen de benodigde accommodaties (parkeren, kantines, tribunes, hoofdvelden met verlichting). Door deze voorzieningen nabij de ontsluitingsweg te situeren liggen zij op voldoende afstand tot de woningen. In de uitlopers van deze zone en nabij de woningen is i.v.m. mogelijke hinder een intensivering van recreatie niet gewenst. Op termijn zullen de aanwezige sportaccommodaties aan de Groenendijkse Kampen worden verplaatst naar de daarvoor bestemde zone. Binnen de planperiode zal deze verplaatsing plaatsvinden teneinde vervolgens aan de Groenendijkse Kampen woningbouw te kunnen plegen.
- Geluidwal: ten behoeve van de akoestische afscherming van het optredende wegverkeersla-waai afkomstig van de A73 is een wal "gewenst" t.b.v. de woonkwaliteit. De hoogte en exacte situering volgen uit het akoestisch onderzoek. De wal zal bestaan uit een grondlichaam met een maximale breedte van 150 meter en een maximale hoogte van 15 meter, in te richten als onderdeel van het structurele groen, met uitzondering van de plaatsen waar tussen de snelweg en de aangrenzende functies slechts een scherm mogelijk is, zoals bij het 150 kV station.

6.4. Agrarisch gebied

In het zuidelijke plangebied is een gedeelte van het in de structuurvisie aangewezen woningbouwgebied agrarisch bestemd. Reden van deze bestemming is gelegen in het door de provincie aan de gemeente toebedeelde woningcontingent in relatie tot de capaciteit van dit bestemmingsplan. Indien het bedoelde gebied in dit bestemmingsplan zou worden aangewezen als woningbouwgebied zou daarmee de woningbouw buiten de planperiode van het

bestemmingsplan (10 jaar) geregeld worden. Om deze reden is ervoor gekozen om het gebied dat in de planning als laatste aan bod zou zijn een conserverende agrarische bestemming te geven.

6.5. Woondoeleinden

Kern van het plan vormt de woonfunctie, waaraan in verschillende klassen de bestemming woondoeleinden (deels direct bestemd, deels nader uit te werken en deels te wijzigen) is gegeven. Leidraad bij de uitwerking van dit planonderdeel zijn een aantal sfeerbeelden van uiteenlopende woonmilieus. Deze beelden illustreren een voorgestane differentiatie van het wonen, waardoor de eigenschappen van de verschillende plekken optimaal tot hun recht komen. Zo is aan de zuidelijke oever van de waterplas de woonvorm "wonen aan het water" gedacht met ruime kavels en vrijstaande woningen. Naar het oosten neemt de dichtheid toe, uitmondend in een waterfront van "stedelijk wonen" op de kop van het wooneiland De Nielt. Voor beide woonmilieus geldt, dat zij profiteren van de nabijheid tot het open water. Dit vormt op die plaatsen een aantrekkelijk kenmerk.

Meer naar het zuiden ontstaat dankzij de aanleg van ruime groenpartijen tussen de woningen een ander milieu. Trefwoord hiervoor is "wonen in het bos", waarmee ook dit gebied op zichzelf aantrekkingskracht krijgt.

Ten zuiden van de geledingszones is een gebied met een agrarische bestemming gelegen. Op een gedeelte van dit gebied zal in de toekomst conform de doelstelling van het structuurplan het woongebied "Wonen in het bos" worden ontwikkeld. Aangezien bestemming op dit moment tot te wijzigen dan wel uit te werken woningbouwgebied zou hebben geleid tot planning van woningbouw buiten de planperiode is er voor gekozen op dit plandeel een conserverende bestemming te leggen.

Het "wonen in het bos" is zeer extensief (streefdichtheid 8 wo./ha, maximaal 15 wo./ha). "Wonen aan het water" kent een hogere dichtheid (streefdichtheid 15 wo./ha, maximaal 20 wo./ha). De meest intensieve woonvorm is te vinden op "de Nielt" (streefdichtheid 30-40 wo./ha, maximaal 40 wo./ha).

Met "wonen in gematigde dichtheid" wordt de overgang naar de andere woonmilieus vormgegeven.

De meest kenmerkende eigenschappen van deze milieus zijn opgenomen in de Beschrijving in Hoofdpijnen. Tussen de woonmilieus onderling is - afhankelijk van de ten tijde van uitwerking heersende vraag op de woningmarkt - enige verschuiving mogelijk. Dit geeft eveneens aanleiding tot enige marge in de bebouwingsdichtheden.

6.5.1 Volkshuisvestelijke aspecten

Het woningbouwprogramma van de gemeente Cuijk is afgestemd op de door de provincie eind 1997 vastgestelde en gepresenteerde prognosegegevens over de woningvoorraadontwikkelingen op gemeenteniveau, c.q. "indicaties" van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. De provincie gaat uit van een woningvoorraad in de gemeente Cuijk op 1.1.2005 van 10090 en op 1.1.2010 van 10605. Een en ander betekent voor de woningvoorraadontwikkeling in onze gemeente: tot 2005 een gemiddelde toename van de voorraad met ca. 130 woningen per jaar, en van 2005 tot 2010 met ca. 100 woningen per jaar.

De "indicaties" van de provincie zijn lager uitgekomen dan de door de gemeente, op basis van woningmarktonderzoek in 1995, geplande aantallen nieuwbouwwoningen. Als gevolg van de nieuwe woningbouwcijfers moest het meerjarenwoningbouwprogramma (begin 1998) worden aangepast. Het programma is overigens niet alleen qua aantallen woningen aangepast, maar ook voor wat betreft de bouwlocaties. De gemeente geeft, voorzover daar -in brede zin- mogelijkheden voor zijn, de voorkeur aan bouwen op zogenoemde inbreidingslocaties boven bouwen in uitleggebied.

In Cuijk worden in de periode 1998-2005 ca. 350 woningen gebouwd op inbreidingslocaties in het centrumgebied van Cuijk en in de -oudere- woonwijken. Ter stimulering en honorering van dit beleid is aan de gemeente ingevolge het "overbruggingsspoor" in het licht van het streekplan, uit de "kwaliteits-pot voor woningbouw" een toekenning gedaan.

In verband met de nieuwe provinciale woningbouwcijfers én het gemeentelijke (bouw)beleid terzake inbreidingslocaties is de fasering van de woningbouw in Heeswijkse Kampen aangepast en is de realiseringstermijn van Heeswijkse Kampen, fase III opgerekt (moeten worden) naar 2012.

De gemeente Cuijk bouwt (moet bouwen) voor:

- a. eigen behoefte: starters en doorstromers;
- b. economisch gebondenen;
- c. opvang van woningzoekenden uit omliggende gemeenten.

Uit het woningmarktonderzoek van 1995 is gebleken dat een groot aantal starters en doorstromers uit de gemeente Cuijk naar elders zijn vertrokken. Ook is het zo dat relatief veel personen die momenteel in Cuijk werken, wonen buiten de gemeente; zogenoemde niet-inwonende werknemers. Het woning-marktonderzoek heeft o.a. ook tot de conclusie geleid dat de opvangfunctie die de gemeente heeft, niet -voldoende- tot z'n recht is gekomen. Bedoelde feiten en omstandigheden hebben ermee te maken dat er te weinig woningen op de markt zijn gekomen. En uiteraard heeft het ook te maken met het "soort" woningen dat is aangeboden.

De gemeente streeft ernaar om meer starters en doorstromers in de eigen gemeente een woning te bieden. Mede om milieu-hygiënische redenen (terugdringen van automobiliteit), maar ook om sociale redenen, moet de gemeente alles in het werk stellen om te bereiken dat meer economisch gebonden zich in Cuijk vestigen. En de gemeente moet extra inspanningen plegen om de opvangfunctie voor woningzoekenden uit de omliggende gemeenten waar te maken.

Een en ander is richtinggevend bij het bepalen van het aanbod van woningen, qua aantallen en qua differentiatie. En er moet veel aandacht zijn voor de woonomgeving.

Hiervoor is al over aantallen gesproken; voorsnog zijn wij gehouden aan de woningbouwcijfers van de provincie. Als het gaat om differentiatie naar woningtypen en prijsklassen, als om koop- of huur-woningen, wordt uiteraard rekening gehouden met de huidige marktverhoudingen en de ontwikkelingen op het terrein van de volkshuisvesting. Het woningmarktonderzoek van 1995 en recent markt-onderzoek zijn voor ons van groot belang. Gezien de waarde van onderzoek en het formuleren van beleid is met het oog op de toekomst en de regionalisering van de volkshuisvesting, door de gemeenten in het Land van Cuijk besloten om een regionale volkshuisvestingsvisie op te -laten- stellen. Het streven is om die visie nog in 1999 te presenteren.

In Heeswijkse Kampen, fase III is sprake van een grote differentiatie aan woningen in een wervend woonmilieu. Gelet op de markt zullen volgens de huidige stand van zaken de eerste jaren nagenoeg alleen maar koopwoningen gebouwd worden. Gezien de differentiatie kunnen ook starters aan bod komen. Verder uiteraard doorstromers, jonge, vitale senioren, en niet-

inwonende werknemers. Voor allen geldt dat de identiteit van dit deel van Heeswijkse Kampen, bepaald door de bijzondere woon-vormen en woonomgeving, zéér zal aanspreken. Er is sprake van een goede mix tussen gestapelde en begane-grond-woningen. Deze mix brengt een adequaat grondgebied met zich mee en bepaalt tegelijkertijd de identiteit.

In het voorontwerp- bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase III was naast de ontgronding een viertal nader uit te werken woonvlekken opgenomen. De eerste woonvlek W1, genaamd wooneiland "De Nielt" is middels een stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijnen uitgewerkt. Ten gevolge van de nieuwe richtgetallen woningbouw zoals die recent door de provincie zijn verstrekt en vanwege het feit dat eerst op basis van een onherroepelijk bestemmingsplan een nadere uitwerking ex artikel 11 WRO van de resterende woonvlekken kan plaatsvinden, is er gezien de procedurele aspecten en de daarmee verband houdende termijnen, de voorkeur aangegeven de woonvlekken W1, Wooneiland De Nielt, W3, "Wonen aan het water" en W2-noord "Wonen in gematigde dichtheid" in stedenbouwkundige zin nader uit te werken. Deze uitwerking is in dit bestemmingsplan opgenomen. Met deze uitwerking zal de woningbouw in het gebied Heeswijkse Kampen voor de komende jaren in planologisch-juridische zin verzekerd zijn.

Nadere uitwerking plandeel De Nielt

Ten behoeve van de ontwikkeling van het gebied "De Nielt" tot woongebied, is medio 1997 een voorlopig stedenbouwkundig ontwerp voor het gebied ontwikkeld, waarbij de thema's "stedelijk wonen", "als een burcht in het water", "wooneiland De Nielt" en "duurzaam bouwen"; geheel in de lijn van de structuurvisie Heeswijkse Kampen, tot uitdrukking zijn gebracht.

Het voorlopige ontwerp is op 11 maart 1997 aan het college gepresenteerd. Met instemming heeft het college kennis genomen van het plan, waarbij de conclusie is getrokken dat het voorlopige ontwerp aansluit bij het ambitieniveau dat de gemeente met de ontwikkeling van "De Nielt" voor ogen heeft.

In afwachting van onderhandelingsresultaten met projectontwikkelaars die gronden in onder andere het plangebied hebben verworven, heeft de ontwikkeling van het voorlopige ontwerp naar het definitieve ontwerp geruime tijd stilgelegen.

Het voorlopige ontwerp is door het bureau B+B in zijn oervorm weergegeven in het bijgevoegde boekje. Daarbij heeft het bureau zich niet laten leiden door de traditionele kengetallen, waarmee in eerste instantie een globale exploitatieverkenning voor "De Nielt" is uitgevoerd. Er is een grondgebruiksverhouding ontstaan die positief uitpakt ten opzichte van die eerdere verkenning, zonder dat daarbij in principiële zin noemenswaardige inbreuk wordt gemaakt op primaire zaken als recreatiemogelijkheden en bereikbaarheid.

Met de opzet van het voorlopige ontwerp is beoogd om een bijzonder woonmilieu te creëren, afwijkend van de standaard-woonwijk, zoals er zoveel in Nederland worden gebouwd. Aansluitend bij de eerder genoemde uitwerkingsthema's is het Italiaanse eiland "Isola Bella" als inspiratiebron gekozen. Kenmerkend van dit eiland is dat ondanks de dichte bebouwing het toch een groene uitstraling heeft. Dit wordt veroorzaakt door een goede combinatie van grote en geclusterde bebouwing met kleinere villa-achtige bebouwing.

De opbouw van het voorlopige ontwerp is zo gekozen dat er twee woonmilieus ontstaan die op een dusdanige manier met elkaar verweven zijn dat zij in symbiose met elkaar leven; beide milieus hebben profijt van elkaars aanwezigheid.

In het boekje wordt het ambitieniveau in teksten en referentiebeelden helder naar voren gebracht. Om bepaalde dubo-uitgangspunten (duurzaam bouwen is een van de speerpunten van dit project) duidelijk tot uitdrukking te brengen zijn in het boekje enkele voorbeelden als referentie opgenomen.

Met nadruk wordt gesteld dat hier sprake is van een voorlopig ontwerp dat in veel facetten nog bijschaving en verdere uitdieping vergt, voordat van een definitief ontwerp (DO) sprake zal zijn. Zowel de stedenbouwkundige plattegrond, alsook de toe te passen woningtypologieën zullen verder uitgewerkt moeten worden, waarbij de thans geformuleerde planfilosofie als uitgangspunt dient.

Voor het overige wordt verwezen naar de inhoud van de boekjes "De Nielt -stedenbouwkundige invulling-" en "De Nielt -voorbeelduitwerking woningtypen". Het in de genoemde boekjes vastgelegde ambitieniveau zal als richtlijn (beeldkwaliteitplan) dienen voor de verder uitwerking van het plan.

In verband met de globale exploitatieberekening was het noodzakelijk om een aantal kengetallen nieuw te benoemen. Hiertoe zijn bepaalde aannames gedaan, naar aanleiding van het op onderdelen verder doordenken van het plan. In feite is op onderdelen onderzoek verricht dat in de DO-fase plaats had moeten vinden. Zo is het ambitiepakket ten aanzien van het duurzaam bouwen reeds in eerste aanzet opgesteld, besproken en door het college geaccordeerd.

Nadere uitwerking plandeel W2/W3 Wonen aan het water en Wonen in gematigde dichtheid

Dit thema wordt ten behoeve van de verdere definiëring ervan geassocieerd met ruim, stijlvol en rustig wonen, met het gezicht naar het water.

W3 dient daarnaast ook gedefinieerd te worden als tegenpool van het dichtbebouwde wooneiland "De Nielt", maar ook om uitdrukking te geven aan de verlaging van de bebouwingsdichtheid die van oost naar west -van centrum naar buitengebied- in de wijk Heeswijkse Kampen is aangebracht.

vertaling

Het plan gaat uit van een ijl bebouwde en daarmee doorzichtige rand langs het meer. Verder het plan in, wordt de bebouwing dichter en de kavels kleiner. Riante kavels langs het meer, grote kavels langs de krekken en ruime kavels langs de vaart. Verhoudingsgewijs blijft de leefruimte op het perceel groot, omdat de bebouwingsmassa en -wijze aangepast wordt aan de maat van het perceel.

Echte ruimte tussen de vrijstaande woningen en de twee-onder-een kappers en goede architectuur bevordert de status van de woning in zijn omgeving en bepaalt eveneens voor een groot deel de kwaliteit van die woonomgeving.

Tussen echte ruimte en een goede beleving daarvan en toepassing van erfscheidende schuttingen bestaat enige spanning. Toepassing van dergelijke bouwsels dient derhalve geweerd te worden. De aangeduide percelen hebben een brede maat. Daardoor wordt het eenvoudiger om een privé-sfeer op het erf te bewerkstelligen en zal minder snel de neiging ontstaan tot het plaatsen van schuttingen. Ter voorkoming van dergelijke situaties, alsmede ter bevordering van de stijlvolle uitstraling zou als substituut voor de schutting toepassing van erfscheidende groene heggen overwogen moeten worden.

Structuurbepalend voor het plangebied is de vormgeving van het landtongenstelsel. Dit stelsel bepaalt het verloop van de wegen en de situering van de kavels langs het water. De bebouwing op deze kavels zal derhalve, en mede doordat enige maat tot het water vanwege waterstaat en beeldvorming noodzakelijk is, in een vrij strakke lijn langs de weg gesitueerd worden.

Er wordt van uitgegaan dat in dit plan veel woningen "onder architectuur" gebouwd zullen worden. Daarnaast zullen de kavels aan particulieren worden uitgegeven. Dit zal leiden tot een gevarieerd straatbeeld. Enige richtinggevende bebouwingsregels zullen benodigd zijn om "ondanks" deze gevarieerdheid, de bebouwing in enige mate qua maatvoering en situering op elkaar aan te laten sluiten.

Door het gevarieerde beeld van de bebouwing langs de weg, wordt voorgesteld om het dwarsprofiel van de weg eenvoudig, verkeersveilig, maar stijlvol, te houden. Een laan met bomen (en eventueel een loopstrook) is voldoende om de gewenste uitstraling te bewerkstelligen. Indien er niet op het erf geparkeerd kan worden (bezoekers) dan kan dit tussen de bomen gebeuren.

De waterzijde van het plan wordt eveneens gezien als een voorzijde. Dit betekent dat de te bouwen woningen in principe twee voorkanten dienen te krijgen. Ten aanzien van de beleving van het gebied vanaf het water wordt gesteld de ruimtelijke werking van het water met de woningen daaraan, niet verstoord mag worden door allerlei bouwsels binnen de zone woning/waterkant.

De waterkant van het plan kent vijf accentpunten.

Drie daarvan, op de uiteinden van de landtongen mogen benadrukt worden met een intensievere bebouwingsvorm. Daarmee wordt met name vanaf het water het landtongenstelsel benadrukt. Ook worden bepaalde zichtassen hierdoor duidelijker ingekaderd.

De twee andere accentpunten zijn eindpunten van langzaamverkeersverbindingen vanuit W4 door W3 naar het water. Bij het meest oostelijke uitzichtpunt wordt het bos van W4 aan het water van W3 gekoppeld. Bij het meest westelijke uitzichtpunt kan genoten worden van het water in al haar facetten. De uitzichtpunten worden gecombineerd met speelvoorzieningen voor de jeugd. Om een eenduidig verschijningsbeeld te verkrijgen zal een beeldkwaliteitsplan worden opgesteld voor dit plandeel.

Het stedenbouwkundig ontwerp voor "De Nielt" en de stedenbouwkundige opzet voor de woongedeelten W2 en W3 zijn door de raad geaccordeerd bij besluit van 6 april 1999.

De mogelijkheden voor c.q. wenselijkheid van handhaving van bestaande functies zal van geval tot geval nader bezien worden in het licht van de primaire functie van dit gebied als aantrekkelijk woongebied.

De verkeersontsluiting van het woongebied vindt plaats via een vertakt wegstelsel, ingebed in een groene aankleding en te situeren op of nabij de aanduiding. Er gelden restricties voor geluidgevoelige functies o.i.v. de Wet Geluidhinder. Interne doorkoppelingen voor gemotoriseerd verkeer tussen de buurten zijn niet gewenst teneinde gebiedsvreemd verkeer te weren en af te

leiden naar de omgelegde Havenlaan.

Binnen de zone "Wonen aan het water" zijn inhammen aangegeven. Deze uitlopers van de waterplas zijn recreatief te benutten en met name bedoeld als geleding binnen het woonmilieu "Wonen aan het water". De exacte ligging dient op de verkavelingen van dit woongebied te worden afgestemd. Daarbij zal de totale op de plankaart aangegeven oeverlengte maatgevend zijn. In de onderstaande tabel zijn de geplande woningen in de periode 2000-2005 weergegeven.

Jaar	2000	2001	2002	2003	2004	2005	Totaal
Type woning							
rijtjes	0	22	0	45	0	0	67
appartementen	75	28	25	26	0	13	167
2 onder 1 kap	14	58	12	26	22	60	192
vrijstaand	20	50	38	10	59	32	209
	109	158	75	107	81	105	635

Een ruimtelijke typering van de diverse woonmilieus (bouwwijze, belangrijkste oriëntatie, sfeer etc.) is in de voorschriften opgenomen, waarbij de getoonde referentiebeelden een ondersteunende rol spelen. Aan de beeldkwaliteit van wooneiland De Nielt is middels de uitwerking van bureau B&B nader invulling gegeven.

Het openbaar gebied zal t.b.v. de veiligheid en ter beperking van verkeerslawaaï als verblijfsgebied (30 km-zone) worden ingericht.

In planning tot 2005 is ervan uitgegaan dat het zuidelijke gedeelte van wooneiland De Nielt ontwikkeld zal worden en dat daarnaast invulling gegeven wordt aan het woongebied "Wonen aan het water" en een gedeelte van "Wonen in gematigde dichtheid". Voor de periode 2005-2010 wordt het noordelijke gedeelte van wooneiland "De Nielt" bebouwd en zullen de plandelen "Wonen in gematigde dichtheid" en een gedeelte van "Wonen in het Bos" middels een uitwerking ex artikel 11 WRO gerealiseerd daarbij zal rekening gehouden dienen te worden met de aanwezige milieuhindercirkel.

Overige aanduidingen op de plankaart:

- Geledende groenzone; dit is een groensingel van gemiddeld 40 m breed ter geleding van woonmilieus en als groene verbinding tussen de verschillende onderdelen van het structureel groen. De inrichting dient samen te hangen met de omringende woonmilieus.
- Hoofdontsluiting; met deze indicatieve aanduiding van de ontsluitingsstructuur naar de woonvlekken wordt voorkomen, dat zich binnen de wijk te grote concentraties van wegverkeer voordoen. Dit beperkt tevens problemen m.b.t. geluidhinder.
- Langzaam-verkeerroutes; de belangrijkste te realiseren doorgaande routes zijn op de kaart schematisch aangeduid. Ook elders is de aanleg van routes voor langzaam-verkeer mogelijk;
- Geledend water: indicatieve ligging van uitlopers waterplas als geleding tussen woningen in het woonmilieu "Wonen aan het water".

6.5.2 Duurzaam Bouwen

In de gemeente Cuijk is een beleidslijn uitgezet die richting geeft aan het te ontwikkelen Duurzaam Bouwen -beleid (DuBo).

Om te komen tot Duurzaam Bouwen is de inzet van meerdere instrumenten mogelijk.

Convenant

De bij het bouwproces betrokken partijen (o.a. gemeente, projectontwikkelaars, bouwbedrijven, woningbouwbedrijven en particuliere kopers) maken afspraken die vastgelegd worden in een convenant. In het Stadsgewest Den Bosch is in maart 1994 een dergelijk convenant gesloten. Ook voor (het land van) Cuijk kan een dergelijk convenant gesloten worden. Het convenant kan zowel op regionale als lokale schaal (alleen de gemeente Cuijk) gesloten worden.

- In de "Beleidsnotitie Duurzaam Bouwen gemeente Cuijk" (4 april 1994) wordt voorgesteld om een convenant (zie voorbeeld Den Bosch) zelfstandig of met gemeenten land van Cuijk af te sluiten met projectontwikkelaars, bouwbedrijven, architecten en woningbouwverenigingen. Het convenant kan betrekking hebben op alle nieuwbouwwoningen in de gemeente die gebouwd worden op grond in eigendom van de gemeente.

Checklist

Een belangrijk onderdeel van het doorvoeren van duurzaam bouwen in nieuwbouwwoningen is de toetsing van de diverse onderdelen bij een bouwproces aan het convenant.

Een dergelijke checklist zal gebruikt kunnen worden door Bouw- en Woningtoezichtambtenaren. Deze vervullen een belangrijke rol in het toezicht op de naleving van het convenant. Met behulp van de checklist kan bekeken worden of een bouwaanvraag voldoet aan de eisen van het convenant en de daaraan gekoppelde eisen en aanbevelingen.

- In de "Beleidsnotitie Duurzaam Bouwen gemeente Cuijk" (4 april 1994) wordt voorgesteld om een checklist in te voeren die gebruikt wordt bij toetsing bouwaanvragen aan eisen van het convenant. tevens kan het gebruikt worden als voorlichtingsmiddel bij nieuwbouw/renovatie van woningen die niet onder reikwijdte van het convenant vallen. Vooralsnog alleen gebruiken bij woningen.

Voorbeeldproject Heeswijkse Kampen

Het inzetten van een convenant (inclusief checklist) is een eerste stap in de richting van duurzaam bouwen. De aandacht ligt voornamelijk bij de te bouwen woningen.

Ook in de Nielt zullen de te bouwen woningen moeten voldoen aan de in het convenant gestelde eisen. Deze eisen hebben met name betrekking op het gebruik van duurzame materialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie. In De Nielt zal verder gegaan worden met duurzaam bouwen

Om ervaringen op te doen met Duurzaam Bouwen (DuBo) heeft het gemeentebestuur van Cuijk Wooneiland De Nielt aangewezen als DuBo-voorbeeldproject. In het ambitiepakket Duurzaam Bouwen, dat voor wooneiland De Nielt is opgesteld worden onder andere de volgende uitgangspunten genoemd:

- * behoud van aanwezige groenelementen;
- * ecologisch groenbeheer;
- * een gesloten watersysteem;
- * gebruik van regenwater in de woningen;
- * behoud van landschapsstructuren;
- * optimale energie infrastructuur;
- * gebruik van passieve zonne-energie
- * autoluwe wijk
- * compact bouwen;
- * een Energie Prestatie Norm (EPN) die 0,2 lager is dan landelijk vastgesteld.

De ervaringen met Duurzaam Bouwen op wooneiland De Nielt zullen worden toegepast bij de ontwikkeling van de overige gedeelten van de Heeswijkse Kampen.

Belangrijk is ook de voorbeeldfunctie van de gemeente. In onderhavig bestemmingsplan wordt reeds met zoveel mogelijk van bovenstaande aspecten rekening gehouden. Bij de verdere uitwerking van het bestemmingsplan zullen de ervaringen die worden opgedaan in De Nielt worden benut.

6.6. *Bedrijfsdoeleinden*

In de zone tussen de woonwijk en de Beerse Baan is in de bestemming bedrijfsdoeleinden ruimte gereserveerd voor niet milieuhinder gevende bedrijvigheid (lage hindercategorie en weinig verkeersaantrekkende) met een hoogwaardige uitstraling en een groot volume (t.b.v. geluidsscherming). In deze bestemming zijn ook enkele bestaande burgerwoningen opgenomen.

Functioneel gezien is het de bedoeling om hier terreinen uit te geven als representatieve kavels, gericht naar de Beerse Baan. Voorts is rekening gehouden met de conservering van bestaande gebouwde functies en percelen. Tenslotte is er ruimte voor de verdere ontwikkeling van bestaande functies binnen het kader van de bestemming. Het wonen kan i.v.m. geluidhinder op deze plek niet verder toenemen.

Overige aanduidingen:

- Ontsluitingsroute; op of nabij de aanduiding zal een ontsluitingsroute voor de bedrijven naar zuidelijke entree van de woonwijk komen.

6.7. *Hotel*

In planologisch-juridische zin is de bouw van een hotel geregeld in het bestemmingsplan "Rijksweg 73", dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de voormalige gemeente Cuijk c.a. op 30 juni 1980. Genoemd plan is goedgekeurd door GS bij besluit van 25 augustus 1981. Aangezien het voorliggende plan het planologisch-juridisch kader beoogd te vormen voor het gebied dat wordt afgebakend door de spoorlijn Nijmegen-Venlo-Lange Linden-Rijksweg A73-Beersebaan en de bestaande bebouwing in de Heeswijkse Kampen is de gedetailleerde

bestemmingsregeling voor het inmiddels gerealiseerde hotel in dit bestemmingsplan opgenomen. Daarbij is enige flexibiliteit ten aanzien van bebouwingspercentages opgenomen.

6.8. Restaurant

Op 17 maart 1998 is een bouwaanvraag ontvangen van McDonald's Nederland voor het oprichten van een McDonald's restaurant.

Op 27 juli 1998 heeft het college van Burgemeester en wethouders onder ongegrondverklaring van de ingekomen bezwaarschriften besloten om een verklaring van geen bezwaar aan te vragen bij GS. De vrijstelling is met inachtneming van de door GS afgegeven verklaring van geen bezwaar door het college op 7 september 1998 verleend.

De komst van het McDonald's restaurant betekent een versterking van het Cuijkse voorzieningenpakket en een aanvulling op het gebied van werkgelegenheid. Gezien deze ontwikkeling en uit financieel-economisch oogpunt was het gewenst om zo spoedig mogelijk met de bouw te starten. Genoemd restaurant is inmiddels in bedrijf. Voor genoemd restaurant is in dit bestemmingsplan een gedetailleerde bestemmingsregeling opgenomen.

Overige aanduidingen op de plankaart:

- Bebouwingsgrens, waarbinnen bebouwing kan worden opgericht;
- Ontsluitingspunt van het motel.

6.9. Infrastructuur

Nutsvoorzieningen

Deze gedetailleerde bestemming omvat het 150 kV-station van de PNEM, gelegen langs de A73.

Aanduidingen op de plankaart:

- Bebouwingsgrens.
- Ontsluitingspunt.

Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming)

De bestemming betreft de 150Kv-lijn langs de A73.

In een zone parallel aan A73 ter breedte van 2 x 26 m gelden beperkingen voor de bouwhoogte. Voor onderhoud is volgens opgave van de PNEM tevens een zgn. Z.R.-strook van 2 x 22,5 m vereist.

Overige aanduidingen op de plankaart:

- Langzaam-verkeerroute; binnen diverse bestemmingen is op of nabij de aanduiding op de kaart de aanleg van aantrekkelijke en veilige verbinding voor fietsers en voetgangers voorzien. Hieronder wordt verstaan de aanwezigheid van goede beschutting, goede verlichting en sociaal veilige vormgeving. De aansluiting op omliggende wijken cq. het buitengebied dient te leiden tot aantrekkelijk bovenwijkse routes;

6.10. Overige aanduidingen op de plankaart

- Plangrens. Het plangebied sluit rondom aan op de zijkant van de omliggende wegen resp. het de onderzijde van het talud van de snelweg;
- Onderzoekszone Rijksweg A73; t.g.v. de Wet geluidhinder heeft de snelweg een zone met een breedte van 400 m uit de as van de weg. Hiermee ligt de westelijke begrenzing van het woongebied vast;
- Zone spoorweglawaai; analoog ligt een zone met een breedte van 100 m vanuit de as van de spoorlijn;
- Bouwperceel met ligging bestaande woning. Ter herkenning van het gebruik ten tijde van het van kracht worden van het plan is een aanduiding opgenomen van de huidige functie, resp. (agrarische) bedrijfswoning (A) of burgerwoning (B).
De ontsluiting van de bouwpercelen wordt in het plan veiliggesteld;
- Bebouwingsgrens: aanduiding bij gedetailleerde bestemmingen en bestaande bouwpercelen, waarbinnen bebouwing mag worden opgericht;
- Archeologische opgraving: op diverse plaatsen in het gebied zijn te respecteren vindplaats van prehistorische/romeinse oudheden aangetroffen. Binnen deze aanduiding mag niet gegraven of gebouwd worden;
- Gasleiding;
- Persleiding;
- Hoofdwaterleiding;
- Contour zone industrielawaai; binnen dit gebied gelden functionele beperking conform de vastgestelde zone industrieterrein Haven Cuijk (50 dB(A)) op basis van hinder vanwege gevestigde bedrijvigheid (A-inrichtingen) in het bestemmingsplan "Haven Cuijk", m.n. categorie A-inrichtingen (geluid). Aan de noordzijde bepaalt deze zone de begrenzing van het woonmilieu "De Nielt".
- Ontsluitingspunt; nabij dit punt komt de primaire verkeersontsluiting van de gedetailleerde bestemmingen.

6.11. Gewenste flexibiliteit

6.11.1. Fasering

De fasering van het plangebied wordt hoofdzakelijk bepaald door de eigendomsverhoudingen en door de geplande ontzanding. De reeds bij de gemeente Cuijk in eigendom zijnde gronden moeten in verband met een gunstige exploitatie vroegtijdig in gebruik genomen worden. Daarnaast wordt de fasering in grote lijnen bepaald door de ontzanding. Daar de ontzandingsinstallatie een potentiële bron van geluidshinder is, dient afstand tot woonbebouwing aangehouden te worden. Om deze reden moeten de delen van de ontzanding die grenzen aan de woonbebouwing het vroegst in uitvoering genomen worden.

Het grootste deel van de gemeentelijke eigendommen bevindt zich in het Noord-oostelijke deel van het plangebied. Daarom worden de eerste fasen van de woningbouwontwikkeling vanuit

deze richting opgestart.

Op dit moment wordt het laatste (meest noordelijke) deel van het bestemmingsplan Heeswijkse Kampen Noord tweede fase gerealiseerd.

De toekomstige ontwikkeling zal vanuit het nu in ontwikkeling zijnde gedeelte gericht zijn op realisatie van wooneiland de Nielt en de meer westelijk gelegen plangedeelten.

6.11.2. Begrenzingsen

Tussen de verschillende bestemmingen zijn grensverschuivingen tot 25 m mogelijk, teneinde te zijner tijd in te kunnen spelen op afwijkingen in het terrein, op aanwezige beplantingen en op speciale bebouwingsvoorstellen.

Uiteraard mogen hierdoor geen strijdigheden met de Wet geluidhinder ontstaan.

7. JURIDISCHE REGELING.

Algemeen.

Het hiervoor beschreven beleid is juridisch vertaald in het onderhavige bestemmingsplan. Een bestemmingsplan is een planologische/juridische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. Het plan wordt gevormd door de voorschriften en de plankaart tezamen. Slechts in hun onderlinge samenhang kunnen ze worden verstaan.

Het voorliggende bestemmingsplan bestaat uit deels gedetailleerde en deels globale (nader uit te werken) bestemmingen.

Voor de globale bestemmingen geldt dat hier uitsluitend ontwikkelingen mogelijk zijn nadat een uitwerkingsplan is vastgesteld, danwel nadat het college van burgemeester en wethouders daartoe toestemming heeft verleend op grond van een ontwerp-uitwerkingsplan en gedeputeerde staten van de provincie daartoe vooraf een verklaring van geen bezwaar hebben afgegeven.

Hieronder zal worden ingegaan op een aantal facetten die een goed begrip van het plan bevorderen.

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en wijze van meten;
- Paragraaf II bevat de beschrijving in hoofdlijnen voor het gehele plan;
- Paragraaf III bevat de bestemmingen met de bijbehorende voorschriften;
- Paragraaf IV bevat een aantal aanvullende bepalingen.

Kaart.

Het onderhavige plan omvat één juridisch bindende plankaart. In artikel 1 van de voorschriften wordt expliciet vermeld dat deze kaart deel uitmaakt van het plan. Op deze plankaart zijn de bestemmingen en de bijbehorende aanduidingen aangegeven. De kaart fungeert tevens ter ondersteuning van de beschrijving in hoofdlijnen en geeft globaal de voorgestane ontwikkeling in het gebied weer.

Paragraaf I Begripsbepalingen.

In deze paragraaf zijn enkele in de voorschriften gebruikte begrippen nader omschreven. Ook is aangegeven op welke wijze dient te worden gemeten (hoogte, oppervlakte etc).

Paragraaf II Beschrijving in hoofdlijnen.

De "beschrijving in hoofdlijnen" geeft een omschrijving van de gewenste ruimtelijke en verkeerskundige karakteristiek. Verder wordt hierin aangegeven de nadere karakterisering van de woonmilieus en (het beperken van) de invloed van geluidhinder op het woonmilieu. Tevens wordt ingegaan op de fasering van de realisatie van het woongebied in verband met de zandwinning. De beschrijving in hoofdlijnen heeft een rechtstreekse werking.

Dit betekent dat bij elke bouwaanvraag ook aan de beschrijving in hoofdlijnen moet worden getoetst. Daarnaast dient bij het uitwerken van de diverse bestemmingen te worden voldaan aan de in de beschrijving in hoofdlijnen opgenomen regels.

De beschrijving in hoofdlijnen is zodanig geformuleerd dat duidelijk wordt dat het algemene randvoorwaarden betreft en niet de exacte maatvoeringen.

Paragraaf III Bestemmingen.

Het plan bevat diverse bestemmingen, deels gedetailleerd en deels globaal. Hieronder wordt beknopt op deze bestemmingen ingegaan.

- Landschapspark (deels nader uit te werken) (art. 4 en 5).

Het betreft een mengbestemming die nader uitgewerkt dient te worden, waarbij de nadruk wordt gelegd op natuurbouw en water.

Binnen deze bestemming is tevens een aantal andere functies toegestaan zoals wonen, kleinschalige bedrijfsdoeleinden en recreatiedoeleinden.

In de uitwerkingsregels zijn randvoorwaarden opgenomen waaraan het uitwerkingsplan moet voldoen. Er zijn dus geen exacte maatvoeringen vastgelegd; uitsluitend voor het groene "decor" is als specifieke maatvoeringseis opgenomen dat deze minimaal 30 m breed moet zijn. Bij de uitwerking dient onder meer rekening te worden gehouden met de archeologische waarden in het gebied.

Zoals gezegd moet bij de uitwerking ook de beschrijving in hoofdlijnen in acht worden genomen.

Een bijzonderheid binnen deze bestemming vormt de rechtstreekse tijdelijke bestemmingen waarin een tijdelijke depotruimte en tijdelijke waakkaden en tijdelijke zandwinning zijn toegestaan. De tijdelijke bestemming heeft een looptijd van 5 jaren; na deze termijn is de mengbestemming, zoals hierboven genoemd, van kracht.

- Recreatiewater (art. 6).

Dit is een gedetailleerde bestemming. In dit gebied is een recreatieplas met stranden, groen en andere voorzieningen geprojecteerd. Om dit alles te kunnen realiseren zijn echter eerst ontgravingen noodzakelijk. Daartoe is een voorlopige bestemming toegevoegd die zand-, klei- en grintwinning mogelijk maakt. De winning dient ten dienste te staan aan de ontwikkeling van de recreatieplas en mag de voortgang van de woningbouw niet in gevaar brengen.

In de ontwikkelings- en beheersregeling is neergelegd welke bouwwerken zijn toegelaten; de maatvoering is in de bebouwingsregeling opgenomen.

- Woondoeleinden (deels nader uit te werken) (art. 7 en 8).

De gronden waarop de globale bestemming rust zijn bestemd voor woondoeleinden, water, groenvoorzieningen en voorzieningen van openbaar nut. Ook hier is een aantal voorwaarden vermeld die bij de uitwerking in acht moeten worden genomen. Tevens wordt voor het wooneiland de Nielt voorzien in een project op basis van Duurzaam Bouwen. Daarnaast vormt de beschrijving in hoofdlijnen een belangrijke toetsingsgrond, waarbij nadrukkelijk moet

worden gewezen op de paragraaf met nadere karakterisering van de woonmilieus. Voor het zuidelijke gedeelte van wooneiland De Nielt en de woonvlek Wonen aan het Water/Wonen in gematigde dichtheid is een direkte bestemming opgenomen. Een bijzonderheid binnen deze bestemming vormt een rechtstreekse tijdelijke bestemming waarin waakkaden zijn toegestaan.

- Structuurgroen (art. 9).
In deze bestemming wordt de nadruk gelegd op de ontwikkeling van een groenzone met daarin gelegen water, veldsportvoorzieningen en geluidafschermende voorzieningen, alsmede de omgelegde Havenlaan.
Hiertoe zijn de nodige uitwerkingsregels opgesteld en dient voldaan te worden aan de beschrijving in hoofdlijnen. Bij de uitwerking dient onder meer rekening te worden gehouden met de archeologische waarden in het gebied. Een bijzonderheid binnen deze bestemming vormt een rechtstreekse tijdelijke bestemming waarin waakkaden zijn toegestaan.
- Agrarisch gebied (art. 10).
In het zuidelijk plandeel wordt een conserverende agrarische bestemming opgenomen. Dit plandeel is in de structuurvisie als toekomstig woongebied aangewezen en zal worden ontwikkeld met inachtneming van de provinciale richtgetallen.
- Bedrijfsdoeleinden (art. 11).
Binnen deze bestemming mogen kantoorachtige bedrijven en industriële ambachtelijke bedrijven worden gesitueerd. Tevens zijn regels opgenomen voor de bestaande woningen.
- Hotel (art. 12).
In deze gedetailleerde bestemming wordt het inmiddels gerealiseerde Hotel in planologisch-juridische zin geregeld. Aangesloten is bij de vigerende planologische regeling met inachtneming van enige flexibiliteit ten aanzien van het bebouwingspercentage.
- Restaurant (art. 13).
In deze gedetailleerde bestemming wordt de inmiddels gerealiseerde vestiging van McDonalds in planologisch-juridische zin geregeld.
- Nutsvoorzieningen (art. 14).
Hierin is een regeling voor een transformatorgebouw neergelegd. Specifieke maatvoeringseisen zijn opgenomen.
- Hoogspanningsleiding (dubbelbestemming) (art. 15).
Dit betreft een zogenaamde dubbelbestemming. Dit houdt in dat voor de gronden waarover deze bestemming ligt, tevens een onderliggende bestemming geldt. In de bestemming hoogspanningsleiding is hiervoor geregeld dat gebouwen ten behoeve van de onderliggende bestemmingen uitsluitend via vrijstelling mogen worden opgericht.
- Verkeersdoeleinden (art. 16). Hierin is de hoofdontsluiting opgenomen.

Paragraaf IV Algemene bepalingen.

In deze paragraaf zijn de algemene bepalingen opgenomen. Deze bepalingen gelden voor het gehele plan; ze zijn hieronder nader toegelicht.

Dubbeltelbepaling.

Door wijziging in de begrenzing van een bouwperceel zouden bepalingen met betrekking tot dat perceel kunnen worden ontdoken. De dubbeltelbepaling voorkomt dit.

Algemene vrijstellingsbevoegdheid.

Deze bepaling biedt de nodige flexibiliteit bij het hanteren van het plan. De bestemmingen kunnen onderling maximaal 25 m "verschoven" worden. Toetsingscriterium is de beschrijving in hoofdlijnen.

Wijzigingsbevoegdheid.

In dit artikel worden de regels ten aanzien van de op grond van de voorschriften vereiste procedure vastgelegd. De wijzigingsbevoegdheid biedt de nodige flexibiliteit ten aanzien van maatvoering van bouwwerken, begrenzingen en categorie-indeling. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor woningen die na de periode 1999-2005 gebouwd zullen worden.

Procedureregels

In dit artikel worden de regels ten aanzien van de op grond van de voorschriften vereiste procedure vastgelegd.

Overgangsbepalingen.

Deze bepaling regelt het regime van bebouwing en van de grond anders dan ten behoeve van bebouwing, dat strijdig is met het plan. Strijdigheid met het plan wordt voor bebouwing gezien op het moment van de terzieslegging van het ontwerp van dit plan.

Voor gebruik van de grond anders dan ten behoeve van bebouwing wordt de strijdigheid beoordeeld naar het moment waarop het plan van kracht wordt.

Titel.

Hier staat de benaming van dit plan vermeld

8. ECONOMISCHE HAALBAARHEID.

Zoals eerder gemeld vormt het basismodelde de basis voor de exploitatie-opzet. In de bijgevoegde Financieel-economische paragraaf. Geconcludeerd kan worden dat er sprake zal zijn van een financie-economisch uitvoerbaar plan.

9. INSPRAAK EN OVERLEG.

9.1. *Inspraak*

In het kader van de gemeentelijke inspraakverordening heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende de periode 7 september 1995 tot en met 5 oktober 1995 ter inzage gelegen. In de inspraaknota zijn alle ontvangen reacties verwerkt.

9.2. *Overleg ex artikel 10 BRO*

In het kader van het overleg ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1995 is het concept-ontwerp bestemmingsplan Heeswijkse Kampen fase III toegezonden aan de overlegpartners. Reacties zijn ontvangen van:

1. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Noord-Brabant;
2. Waterschap De Maaskant;
3. N.V. Nederlands Gasunie;
4. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Kleine PPC.

1. Ministerie van Economische Zaken, Rijksconsulentschap Noord-Brabant

Opgemerkt wordt dat in artikel 8, bedrijfsdoeleinden, sprake is van de brochure "bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Toelaatbaar zijn bedrijven t/m categorie 3. De hierop van toepassing zijnde Staat van Inrichtingen dient aan de voorschriften van dit plan te worden toegevoegd.

Overwegingen:

De van toepassing zijnde Staat van Inrichtingen zal aan de voorschriften van het plan worden toegevoegd.

2. Waterschap De Maaskant

Samenvatting:

In zijn algemeenheid kan worden ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan. De volgende kanttekeningen worden gemaakt:

- a. over de verlegging van leggerwateren dient overleg plaats te vinden;
- b. de te realiseren ontwateringsdiepte dient in relatie met een langdurig peil van de waterplas van $> 8.50 + \text{N.A.P.}$ gezien te worden;
- c. gewezen wordt op het nader onderzoek inzake de afvoer van overstortwater;
- d. de aanduiding "persleiding WOB" dient gewijzigd te worden in "rioolwaterpersleiding waterschap De Maaskant".

Overwegingen:

- a. inmiddels heeft over de verlegging van genoemde leggerwateren overleg plaatsgevonden. Met instemming van Waterschap De Maaskant zullen de aanwezige wateren worden verlegd.
- b. overleg met het Waterschap heeft geleid tot de conclusie dat een langdurig waterpeil van

- meer dan 8.50 + N.A.P. niet zal leiden tot problemen voor de waterafvoer. Aanvullende maatregelen zijn niet noodzakelijk.
- c. in het kader van het duurzaam waterbeheer zal het regenwater worden geïnfiltreerd in de bodem. Eventuele overstort van regenwater geschied op de recreatieplas. Regenwater afkomstig van wegen met meer dan 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal zal worden afgevoerd via het verbeterd gescheiden rioleringsysteem;
 - d. deze wijziging zal worden opgenomen op de plankaart.

3. N.V. Nederlands Gasunie

De Gasunie wijst op het feit dat de ligging van de gastransportleidingen in het gebied op de plankaart niet conform de gegevens van de Gasunie. Daarnaast wordt gewezen op de circulaire van het ministerie van VROM inzake toetsingsafstanden en bebouwingsafstanden.

De ligging van de gastransportleiding op de plankaart zal worden gecorrigeerd

4. Provinciale Planologische Commissie Noord-Brabant, Kleine PPC.

Samenvatting:

In zijn algemeenheid heeft de commissie veel waardering voor het plan omdat in het plan stad (wonen en werken) en land (recreatieplas en landschapspark) in samenhang met elkaar zijn ontwikkeld.

Ruimtelijke aspecten

1. de commissie is van mening dat gestreefd moet worden naar verdichting van de woonbebouwing binnen het plangebied.

Overwegingen ad 1:

In het bestemmingsplan zijn bebouwingsdichtheden opgenomen die vanuit flexibiliteitsoptiek enige marge kennen. De gemiddelde bebouwingsdichtheid van het totale plangebied laat zich vergelijken met de bebouwingsdichtheden zoals die elders in de Heeswijkse Kampen gerealiseerd worden. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied (met name het gebied Wonen aan het Water en Wonen in het Bos) zodanig van opzet dat een ruim woonklimaat ontstaat. Achterliggende gedachte bij het realiseren van een dergelijk ruim opgezette woonwijk is het creëren van een wervend woonmilieu. Van oudsher wordt de bevolkingsopbouw van Cuijk gekenmerkt door een relatieve oververtegenwoordiging van met name de sociale huurwoningen. Een en ander is een direct gevolg van het in grote mate beschikbaar zijn van laagwaardige arbeidsplaatsen. Met de herstructurering van de industrie in het begin van de jaren 80 is een groot deel van deze arbeidsplaatsen komen te vervallen. De arbeidsplaatsen die sindsdien actief door de gemeente zijn geworven zijn met name te vinden in de zakelijke dienstverlening en de hoogwaardiger industriële werkgelegenheid.

2. Geadviseerd wordt om in overleg met de provincie de toekomstmogelijkheden voor het bestaande stedelijk gebied en voor uitbreidingsgebieden te verkennen.

Overwegingen ad 2:

In samenwerking met de gemeenten in het Land van Cuijk en de provincie is in 1997 gestart met het opstellen van de "Structuurvisie plus". In deze structuurvisie is het gebied allereerst

uitgebreid geanalyseerd. Daarbij zijn de sterke en zwakke punten van het gebied nader in beeld gebracht. Daarnaast zijn in gang gezette en gewenste toekomstontwikkelingen van de deelnemende gemeente nader beschouwd. De analyses hebben geleid tot een programma, een structuurbeeld en een wensbeeld voor het Land van Cuijk in de komende jaren. De nadere concretisering van de diverse onderdelen zal vervolgens moeten worden opgepakt. Met het vervaardigen van de Structuurvisie Plus wordt invulling gegeven aan het advies van de PPC om in samenhang met de omliggende gemeente en de provincie te kijken naar de mogelijke uitbreidingslokaties in de komende jaren. Binnen het bestaande stedelijk gebied wordt studie vericht naar de mogelijkheden te komen tot verdichting van de bestaande bebouwing. Daar waar mogelijk zullen lokaties binnen het bestaande bebouwde gebied, die tot voor kort in gebruik waren ten behoeve van andere dan woonfuncties worden bebouwd.

Structuurgroen

3. in het kader van efficiënt ruimtegebruik vraagt de commissie zich af of het vestigen van bedrijvigheid binnen de zone langs de A73 overwogen moet worden.

Overwegingen ad 3:

Een van de doelstellingen van het plan is om een wervend woonmilieu te creëren. Daartoe zijn een aantal kwaliteitsverhogende aspecten aan het plan toegevoegd. Het combineren van een secundaire zandwinning aan een te realiseren uitbreidingslokatie zorgt voor een toegevoegde waarde. Vanwege de te bieden hoge woonkwaliteit is er voor gekozen de woningen te bouwen buiten de zone van 400 meter vanaf de Rijksweg A73, zoals die in de wet Geluidhinder wordt aangegeven. Naast de fysieke afstand tot de Rijksweg wordt door middel van het aanleggen van een geluidwerend element parallel aan de Rijksweg een visuele afscheiding van deze snelweg gerealiseerd. Het geluidwerend element zorgt daarnaast voor een verhoging van het wooncomfort voor de gehele wijk. Het inpassen van bedrijvigheid in de zone langs de A73 zou zowel visueel als voor wat betreft de mogelijke milieuhinder afbreuk doen aan dit uitgangspunt.

Natuur

4. het inlaten van gezuiverd rioolwater op de recreatieplas wordt vanwege de eutrofiërende werking hiervan niet raadzaam geacht.

Overwegingen ad 4:

In de oorspronkelijke plannen was sprake van een zuiveringsmoeras aan de oostzijde van het plangebied. Ongezuiverd rioolwater zou door middel van een helofytenfilter worden gezuiverd, waarna het op de Heeswijkse plas zou worden ingelaten. In verband met het handhaven van de zwemwaterkwaliteit is mede in overleg met de waterkwaliteitsbeheerder besloten om af te zien van deze wijze van rioolwaterbeheer. Binnen het plangebied zal gestreeft worden naar een gesloten watersysteem. Regenwater zal zoveel mogelijk worden geïnfiltreerd in het gebied. Het regenwater dat via wegen met meer dan 500 motorvoertuigbewegingen per etmaal afvloeit zal middels het verbeterd gescheiden riolsysteem worden afgevoerd. Het huishoudelijk afvalwater zal via het verbeterd gescheiden riolsysteem worden afgevoerd. Van het inlaten van gezuiverd rioolwater op de recreatieplas is derhalve niet langer sprake.

5. Ten behoeve van de aanplant van nieuwe heggen zou de aanplant van Tweestijlige Meidoorn moeten worden overwogen.
6. Ten behoeve van de aanplant van het zogenaamde decor zou aanplant van inheems materiaal moeten worden overwogen.

Overwegingen ad 5 en 6:

Ten behoeve van de aanplant van heggen en decors zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van inheems plantmateriaal.

Verkeer

7. onderzocht moet worden of er een koppeling gemaakt kan worden tussen de Raamweg (verlegde Havenlaan) en het woongebied ten noorden van het motel.

Overwegingen:

Het voorliggende bestemmingsplan is de uitwerking van de structuurvisie "Heeswijkse Kampen" van 1991. In deze structuurvisie is gekozen voor een ontsluitingsstructuur waarbij het industrieterrein Haven Cuijk via een nieuw aan te leggen weg (de Raamweg) bereikbaar zou zijn. De Raamweg is geprojecteerd aan de rand van het plangebied parallel aan de Rijksweg A73 met een eigen aantakking op de Beersebaan. De aanleg van de Raamweg zorgt ervoor dat verkeer met de bestemming industrieterrein of verkeer met de bestemming Kraaijenbergse Plassen noodgedwongen door de wijk zou worden geleid. Het verkeer op de Havenlaan zal daardoor hoofdzakelijk bestaan uit bestemmingsverkeer. De geringe verkeersbelasting zorgt voor een efficiënter, ruimtelijk aantrekkelijker en milieuhygiënisch beter beeld.

Het aanleggen van een koppeling tussen de Raamweg en het woongebied creëert de mogelijkheid van bestemmingsvreemd verkeer binnen de woonwijk. Daarnaast zal de Raamweg te maken krijgen met een hogere verkeersbelasting door verkeer van en naar de woonwijk. Het aansluiten van van de langzaam verkeersroute op de Raamweg zal evenwel mogelijk worden gemaakt.

8. De commissie vraagt zich af of het geprojecteerde fietspad Langs de Raamweg aan de oostzijde aangelegd kan worden.

Overweging:

De commissie stelt terecht dat het door fietsers oversteken van de Raamweg van en naar bijvoorbeeld de sportvelden vermeden moet worden. In het voorliggende ontwerp is het fietspad langs de Raamweg dan ook aan de oostzijde geprojecteerd. Ook het principe-profiel op de plankaart is dienovereenkomstig aangepast.

Planologische aspecten

Woningbouw

9. fasering woningbouw

De PPC adviseert op grond van de beschikbare capaciteit een fasering op te stellen voor de uitvoering van de woningbouw in het bestemmingsplan. Deze fasering zal worden opgenomen in het bestemmingsplan.

10. inzicht in restcapaciteit

De commissie geeft aan dat inzicht verschaft dient te worden in de restcapaciteit van woningbouw binnen bestaande bestemmingsplannen. Dit inzicht is inmiddels verschaft.

Ontgrondingenbeleid

11. De koppeling van het ontwerp-bestemmingsplan en het ontwerp-ontgrondingenplan wordt gemist.

Overwegingen:

In maart 1997 is het ontgrondingenplan beton- en metselzand door Gedeputeerde Staten van

Noord-Brabant vastgesteld. In het ontgrondingenplan wordt voor de taakstellingsperiode 1999-2008 de provinciale taakstelling ten aanzien van de te winnen hoeveelheden vastgesteld. Vanuit de samenleving bestaat een continue behoefte aan allerlei voorzieningen op het terrein van wonen, werken, verkeer en recreatie. Voor het realiseren van deze voorzieningen zijn grote hoeveelheden bouwgrondstoffen nodig. Het is noodzakelijk dat deze grondstoffen, tijdig, in voldoende mate en van voldoende kwaliteit, beschikbaar zijn.

De ruimtelijke mogelijkheden voor winning van beton- en metselzand worden steeds beperkter. Een groot deel van de potentiële winlocaties is door stedenbouwkundige ontwikkelingen en de aanleg van infrastructurele werken verloren gegaan. Beton- en metselzand kan gezien de geologische omstandigheden slechts in het oostelijke en zuidoostelijke gedeelte van Nederland, waaronder oost Brabant, gewonnen worden.

De provincie Noord-Brabant dient in de taakstellingsperiode 1999-2008 zorg te dragen voor 18% van de landelijk te winnen hoeveelheid beton- en metselzand. Deze taakstelling komt neer op 33,5 miljoen ton beton- en metselzand. Om de taakstelling te realiseren dient een winlocatie aangewezen te worden voor de winning van beton- en metselzand. Op 3 potentiële winlocaties is onderzoek verricht. De locaties Lith-Zuid, Ravenstein en Beers/Cuijk zijn beoordeeld op hun geschiktheid en aanvaardbaarheid voor beton- en metselzandwinning. Van de drie locaties komt de locatie Beers/Cuijk per saldo het meest tegemoet aan de bij de grootschalige ontgroning betrokken belangen. In het ontgrondingenplan is deze locatie derhalve aangewezen als winlocatie voor de periode 1999-2008. De winlocatie bestaat uit de deellocaties "Uitbreiding Beers-oost" en "Heeswijkse Kampen".

Ten behoeve van de genoemde deellocaties is een Milieu-effectrapport (MER) opgesteld. Daarbij is geconstateerd dat de deellocatie Heeswijkse Kampen nagenoeg overeenkomt met het in de MER beschreven meest milieuvriendelijke alternatief. Zeker gezien de integratie van de voorgenomen ontgroning met een stedenbouwkundige invulling aan de zuidzijde en een landschappelijke invulling aan de noord en oostzijde wordt een goede invulling van de zogenaamde nabestemming gerealiseerd.

Juridische aspecten

De opmerkingen ten aanzien van de juridische aspecten hebben geleid tot aanpassing van de voorschriften van artikel 4 tot en met 10. Daarbij is expliciet aandacht besteed aan de opmerkingen zoals die door de PPC zijn gemaakt.

BIJLAGE

INVENTARISATIELIJST

30 augustus 1999

INVENTARISATIELIJST HEESWIJKSE KAMPEN

Bijgewerkt tot 30 augustus 1999

Ligging perceelnummers en voorgestelde begrenzing bouwkavel: zie detailkaarten.

Hoogte g/n = schatting bestaande goot- resp. nokhoogten.

Detailkaart A:

1

Ewinkel 1; R. Thelosen (aangekocht gemeente Cuijk)

Functie: agrarisch bedrijf met woonhuis aan achterzijde

Hoogte g/n: 3m/9m

2

Ewinkel 5 en 7; A. Arts

Functie: boerderij in gebruik als dubbel woonhuis + garage

Hoogte g/n: 6m/8m

3

Ewinkel 2; F. Verheijen

Functie: nieuw woonhuis + lege (vervallen) schuur

Hoogte g/n: 3m/7m

4

Ewinkel 6; P. Kusters

Functie: woonhuis + beeldbep. schuur

Hoogte g/n: 5m/7m

Detailkaart B:

5

Heeswijk 46; J. Toonen

Functie: grootschalig agrarisch bedrijf (veehouderij) + woonhuis

Hoogte g/n: 4m/6m

6

Heeswijk 44; J. Thelosen

Functie: woonhuis

Hoogte g/n: 3m/6m

7

Heeswijk 40; A. van Oorschot (aangekocht gemeente Cuijk)

Functie: woonhuis

Hoogte g/n: 4m/7m

8

Heeswijk 42;

Functie: woonhuis

Hoogte g/n: 5m/7m

Detailkaart C:

9

Valt in toek. woongebied

Hoogte g/n: 5m/8m

10

Valt in toek. woongebied

Hoogte g/n: 5m/8m

Detailkaart D:

11

Oostermeerweg 4 ; J.E.T. Bosch

Functie: woonhuis

Hoogte g/n: 3m/8m

12

Hetsbergsestraat 4; F. Loeffen

Functie: agrarisch bedrijf (boomkwekerij) met woonhuis

Hoogte g/n: 4m/6m

13

Hetsbergsestraat 3; J. Martens

Functie: voormalig agrarisch bedrijf met woonhuis

Hoogte g/n: 3m/8m

Detailkaart E:

14

Lange Linden

Functie: stal

Hoogte g/n: 2m/4m

15

Lange Linden 27; E. Tax

Functie: woonhuis

Hoogte g/n: 3m/7m

16

Lange Linden 23; M. Elbers

Functie: klein agrarisch bedrijf (landbouw) met woonhuis

Hoogte g/n: 5m/8m

Detailkaart F:

17

Lange Linden 17; T.J.M.W. Kraut

Functie: agrarisch bedrijf met woonhuis

Hoogte g/n: 4m/8m

18

Lange Linden 15; A. Peters

Functie: agrarisch bedrijf (paarden/veeteelt) + woonhuis
nieuwe hal

Hoogte g/n: 3m/8m

19

Lange Linden 13; G.W.Dalhuizen

Functie: woonhuis

aangegeven bebouwing gesloopt en nieuw huis gebouwd

Hoogte g/n: 3m/9m

20

Lange Linden 7; Cox

Functie: woonhuis

Hoogte g/n: 4m/8m

21

Lange Linden 5; J. Schendeler

Functie: woonhuis in voorm. school met bovenmeestershuis uit 1905 (architectuur- en
cultuurhistorisch belang MIP/MSP)

Hoogte g/n: 4m/7m

22

Lange Linden 3; P. van Kempen

Functie: bedrijf met woonhuis

Hoogte g/n: 4m/7m

23

Lange Linden 1; C. van Kempen

Functie: woonhuis met schuur

Hoogte g/n: 4m/7m

Overige:

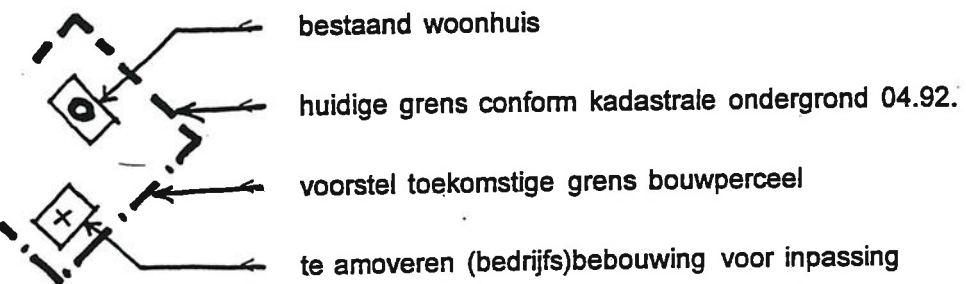
24

eig.: PNEM

Functie: trafo's etc., nieuwbouw

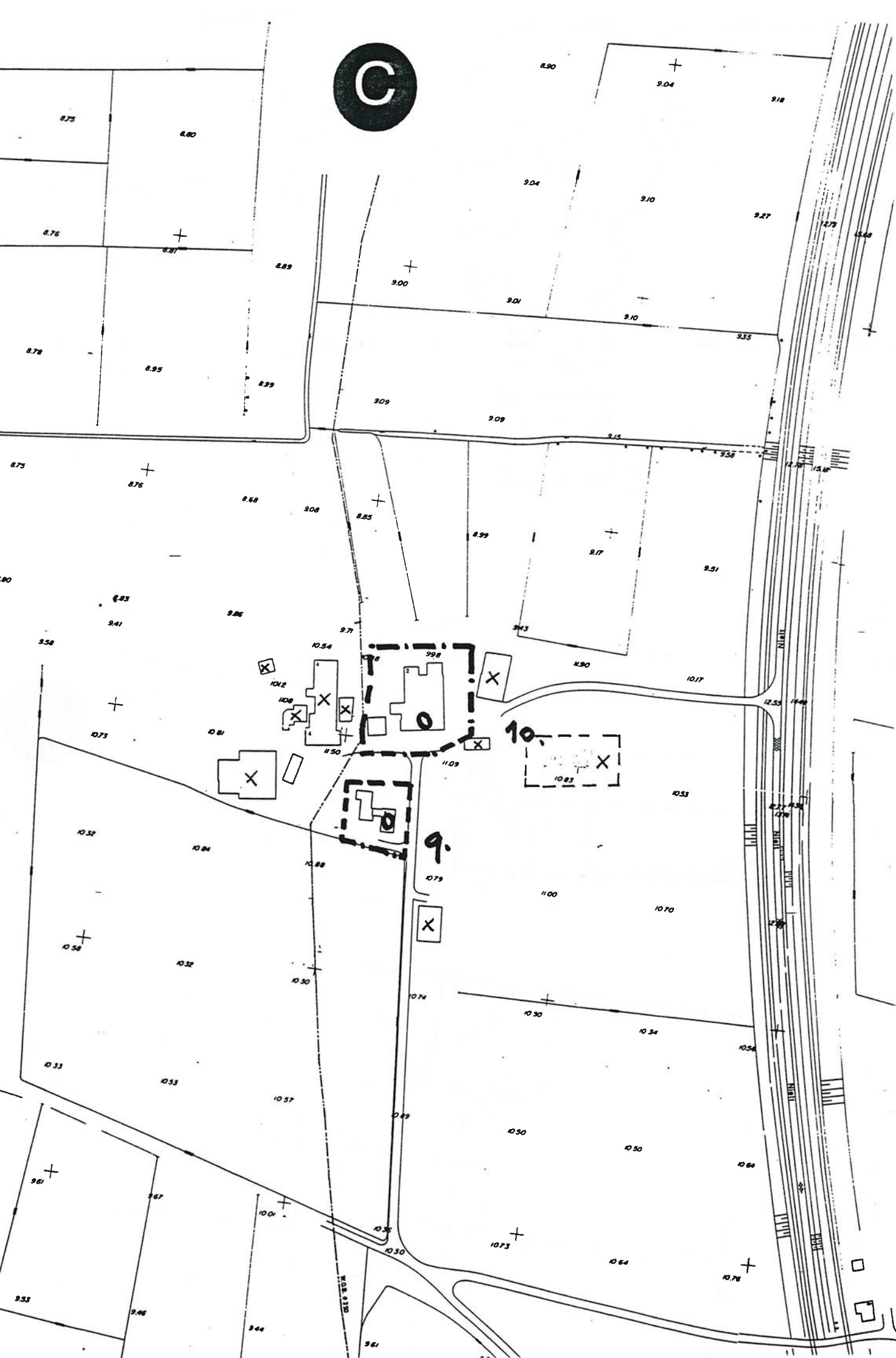
Hoogte gebouw g.(plat dak): 3m; ov. bouwwerken: 8-10m

BIJLAGE: Detailkaarten bouwpercelen schaal 1 : 2.000

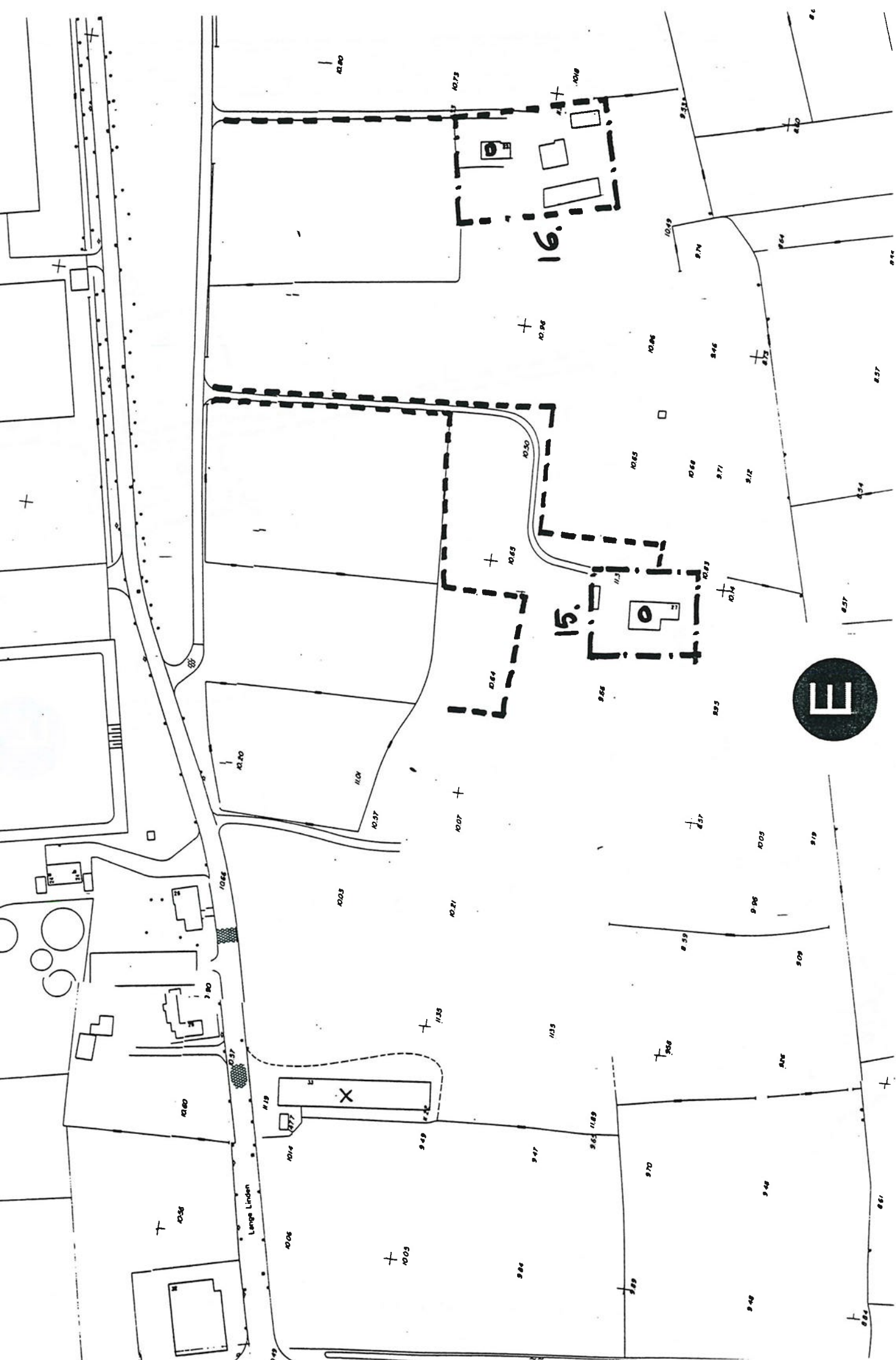


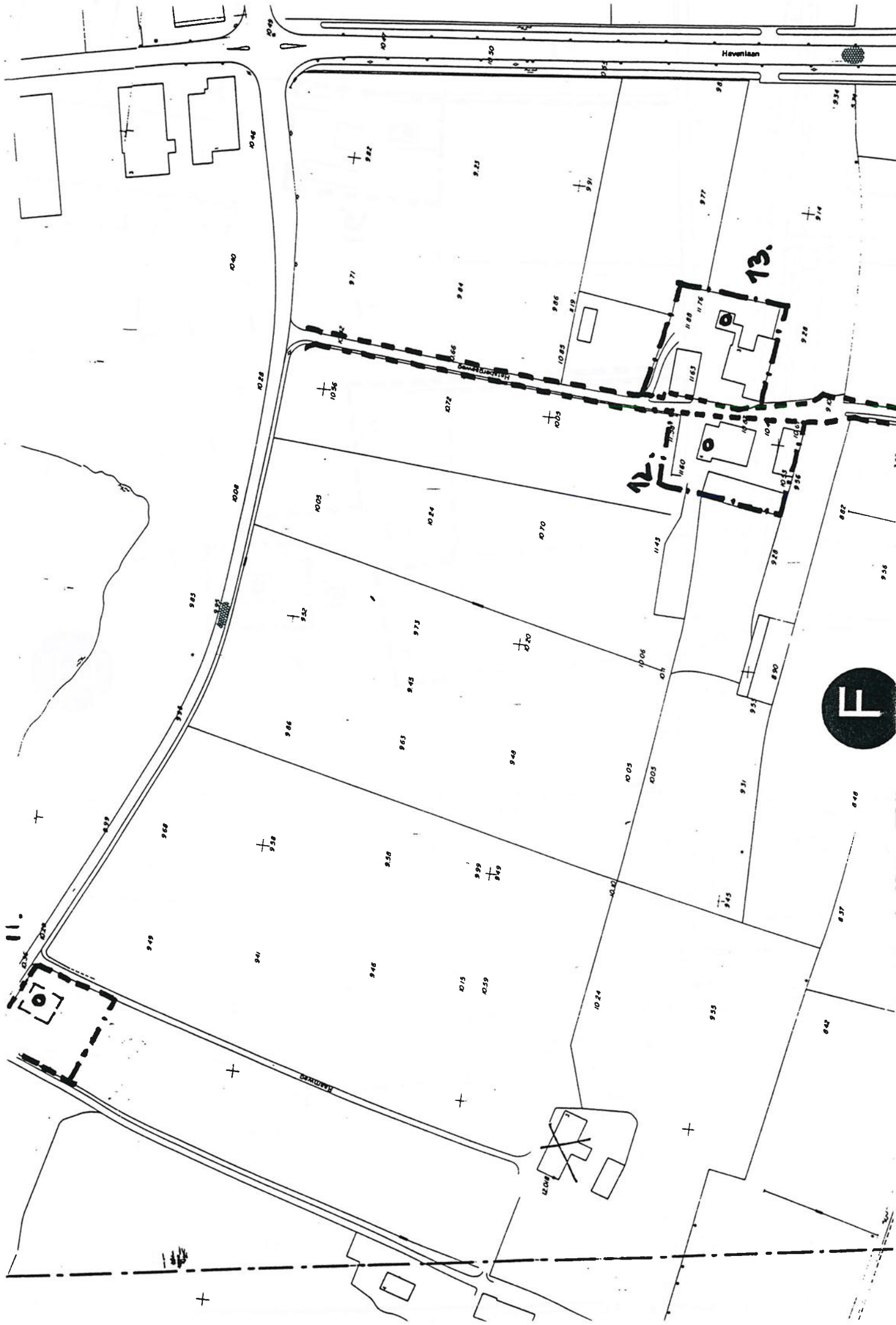












F