

Bestemmingsplan | Toelichting

Cuijk, Beerseweg 3

Gemeente Land van Cuijk

Datum: 6 april 2023

Projectnummer: 200588

ID: NL.IMRO.1982.BPCuBeerseweg3-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Geldend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie plangebied	8
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Milieueffectrapportage	20
4.2	Archeologie en cultuurhistorie	20
4.3	Bodem	22
4.4	Bedrijven en milieuzonering	24
4.5	Externe veiligheid	26
4.6	Natuur	28
4.7	Geluid	29
4.8	Luchtkwaliteit	30
4.9	Verkeer en parkeren	32
4.10	Water	33
4.11	Trillingshinder	36
4.12	Duurzaamheid	37
5	Juridische planopzet	38
5.1	Algemeen	38
5.2	Dit bestemmingsplan	39
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen:

Bijlage 1: Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Afperkend bodemonderzoek

Bijlage 4: Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5: Quick scan bedrijven en milieuzonering

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 7: Quick scan natuur

Bijlage 8: Onderzoek stikstofdepositie

Bijlage 9: Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawai

Bijlage 10: Watertoets

Bijlage 11: Onderzoek trillingshinder

1 Inleiding

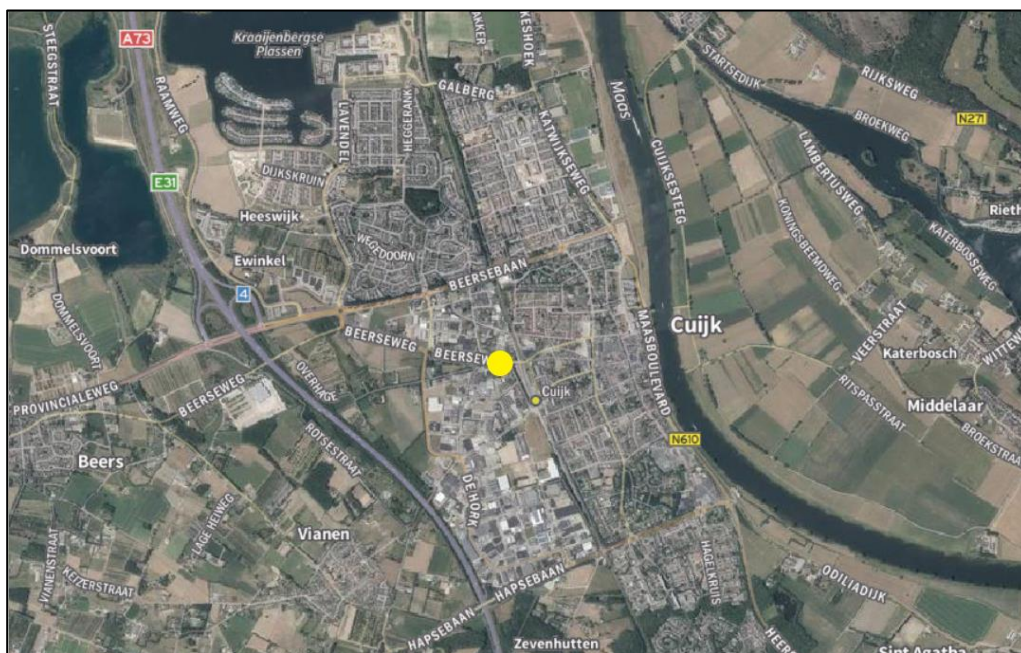
1.1 Aanleiding

Op het adres Beerseweg 3 te Cuijk was in het verleden de autogarage 'Opel Jetten' gevestigd. De bedrijfslocatie is in onbruik geraakt en de bebouwing is inmiddels gesloopt. Het voornemen bestaat om het terrein te transformeren en twee vrijstaande woningen te realiseren. De vrijstaande woningen krijgen ieder een individueel karakter met een passende perceelsgewijze invulling.

Het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Cuijk' biedt niet de mogelijkheid om woningen op de betreffende locatie toe te staan. Desondanks is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan het initiatief. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de voormalige locatie van de autogarage aan Beerseweg 3 in de bebouwde kom ten westen van het centrum Cuijk. Sinds de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing betreft het plangebied een braakliggend terrein. Het perceel heeft een oppervlakte van 954 m² en grenst aan de westzijde aan woningbouw. Aan de noordzijde en ten zuidoosten van de ontwikkellocatie zijn ook diverse woningen gelegen. Ten noorden is de Beerseweg gesitueerd, ten oosten ligt de Bontsestraat en de spoorlijn Nijmegen - Venlo. Aan de zuidzijde is bedrijventerrein De Beijerd en 't Riet gelokaliseerd. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



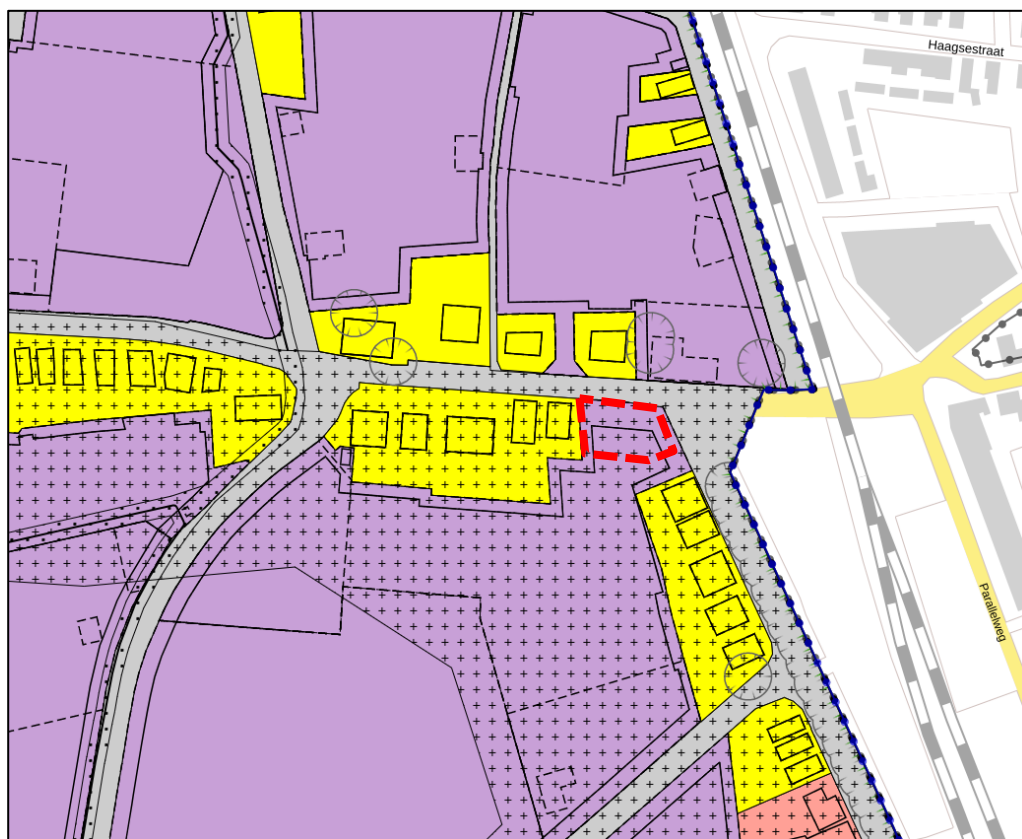
Globale ligging plangebied (gele stip) in relatie tot Cuijk (Bron: PDOK viewer).

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' regelt ter plaatse de bescherming en veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden. Dit betekent dat bouwen en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden enkel onder voorwaarden is toegestaan. Zo geldt onder andere wanneer de bodemingrepen meer dan 2.500 m² beslaan en dieper dan 50 cm zijn archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Tevens is binnen dit plangebied het Paraplubestemmingsplan 'Parkeren', vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk op 3 februari 2020, van toepassing.

Op 4 oktober 2021 heeft de gemeenteraad van Cuijk het bestemmingsplan 'Kamerbewoning in woningen' vastgesteld. De regels van dat in werking getreden bestemmingsplan gelden ook voor de te bouwen twee woningen op grond van dit bestemmingsplan.

Daarnaast geldt ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - funnel' ten behoeve van het obstakelvrije (start- en landings) vlak met zijkanten een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 150 meter boven NAP, in verband met het beschermingsgebied van een in- en uitvliegfunnel voor vliegtuigen. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt een bouwverbod voor gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor een hogere bebouwing dan 105 meter boven NAP, in verband met het obstakelvrij kunnen functioneren van een radarinstallatie voor vliegbewegingen.



Uitsnede juridisch-planologische situatie met daarop het plangebied globaal rood onderbroken omlijnd (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Het voornemen bestaat om in het plangebied woningen te realiseren. Gelet op het beoogde gebruik (wonen) en de specifieke vormgeving van het bouwvlak past de beoogde ontwikkeling niet binnen de ter plaatse geldende gebruiks- en bouwregels van het planologische regime. Om die reden is een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Voorliggend document voorziet in de toelichting op deze benodigde bestemmingsplanherziening.

1.4 Leeswijzer

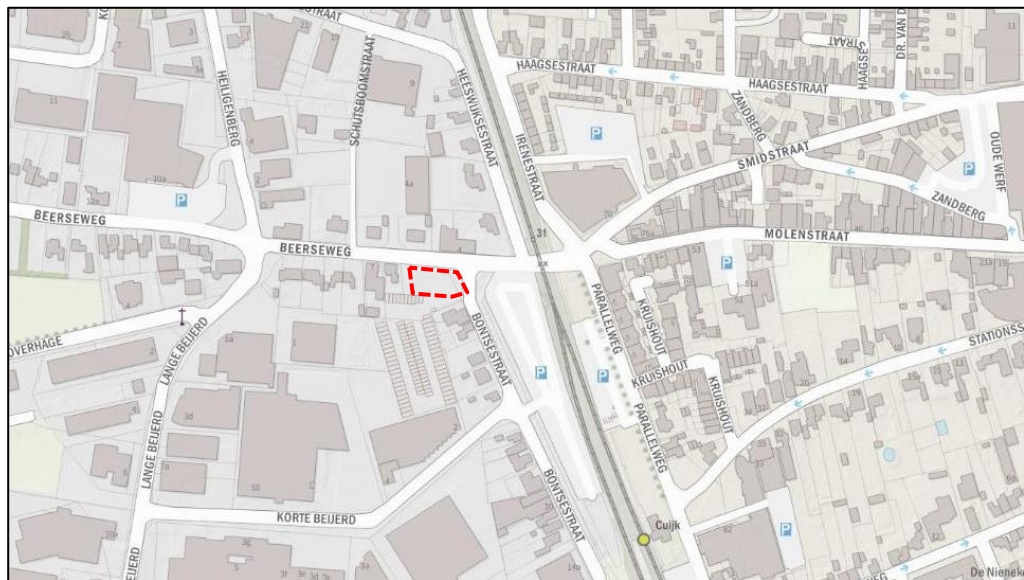
De toelichting van dit bestemmingsplan is opgebouwd uit een zestal hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 is het beleidskader opgenomen dat van toepassing is op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de zogenaamde sectorale aspecten, zoals milieuaspecten en waterhuishouding. In hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten nader toegelicht. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de vraag hoe hetgeen in voorliggend plan is vastgelegd, juridisch wordt geregeld. Er wordt beschreven hoe de verbeelding en de planregels zijn opgebouwd en welke bestemmingen er in het plan voorkomen. Ook wordt in dit hoofdstuk aangegeven hoe de planregels moeten worden geïnterpreteerd en uitgelegd. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied grenst aan de Beerseweg ten westen van de spoorlijn Nijmegen - Venlo. De Beerseweg is een oude straat in Cuijk en wordt gezien als een zogenoemde historische lintbebouwing. Dit lint is in verschillende stadia ontstaan en bestaat uit een verscheidenheid aan functies, maar hoofdzakelijk uit vrijstaande woningen. De bebouwing dateert uit verschillende periodes, er zijn dan ook uiteenlopende stedenbouwkundige structuren en architectonische vormen toegepast. Het resultaat is een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur. Deze kenmerken zijn typerend voor een dorpse lintbebouwing.

De bestaande bebouwing bestaat uit één of twee lagen en heeft in de meeste gevallen een kap. De gevels zijn in de meeste gevallen opgetrokken uit baksteen, het dak is bedekt met pannen. De detaillering van de bebouwing is zeer divers. Het kleurgebruik is gevarieerd. In sommige gevallen wordt gebruik gemaakt van felle kleuren en moderne materialen. De planmatige opgezette woningen onderscheiden zich van de individuele woningen aangezien voor alle woningen het kleur- en materiaalgebruik nagenoeg gelijk is. Er is vaak sprake van een perceelsgewijze invulling waardoor de bebouwing een geheel eigen en individueel karakter heeft. Hierdoor is de rooilijn veelal verspringend en heeft de bebouwing een vrij losse en open structuur met een verscheidenheid aan gebruikte bouwmaterialen. De onderstaande afbeelding geeft de ruimtelijke situatie in en rondom het plangebied weer.



Topografische kaart ruimtelijke situatie rondom het plangebied (globaal rood onderbroken omlijnd) (Bron: www.opentopo.nl).

Binnen het plangebied was in het verleden de autogarage 'Opel Jetten' gevestigd. De bedrijfslocatie was in onbruik geraakt en de bebouwing is inmiddels gesloopt. Navolgende afbeelding toont de huidige situatie van het plangebied op het moment van schrijven, gezien vanaf de Bontsestraat.

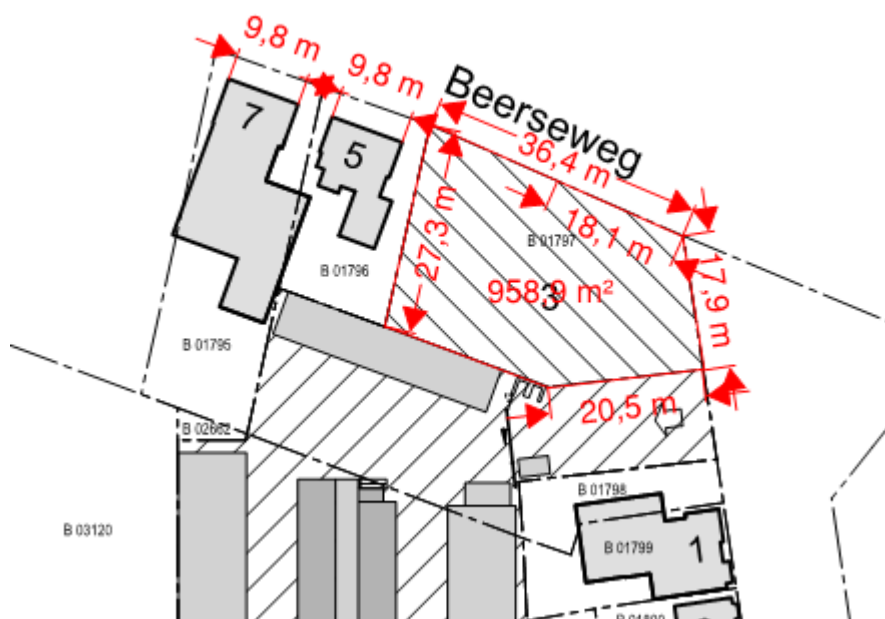


Impressie situatie plangebied huidige situatie Bontsestraatzijde.

2.2 Toekomstige situatie plangebied

Het voornemen bestaat om de oude bedrijfslocatie Jetten aan de Beerseweg 3 als perceel te splitsen en ter plaatse twee vrijstaande woningen te realiseren. De vrijstaande woningen krijgen ieder een individueel karakter met een passende perceelsgewijze invulling. De hoekkavel wordt circa 20 meter breed en het tussenkavel circa 16 meter. De voorgevel wordt op minimaal 5,5 meter en maximaal 8,5 meter uit de voorste perceelgrens aan de Beerseweg gesitueerd. Als verspringing zal de hoekwoning ten opzichte van de tussenwoning minimaal 1 meter meer naar de straat komen te liggen waarbij de hoekwoning tevens een oriëntatie op de Bontsestraat heeft. De afstand tot de zijdelingse- en achterperceelgrens bedraagt minimaal 3 meter.

De tussenwoning zal uit maximaal 1,5 bouwlaag met kap bestaan. De hoekwoning zal uit maximaal 2 bouwlagen met kap bestaan. Voor de tussenwoning geldt een maximum bouwhoogte van 9 meter en voor de hoekwoning geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter. De inrit voor beide percelen komt tussen beide woningen te liggen. Navolgend is de maatvoering van het perceel weergegeven.



Maatvoering perceel plangebied (Bron: Hegeman Vastgoed en Bouwmanagement).

2.2.1 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied is een beeldkwaliteitplan¹ opgesteld om een aantal kwalitatieve stedenbouwkundige richtlijnen vast te leggen. Het beeldkwaliteitsplan wordt – krachtens artikel 12 a van de Woningwet – als aanvullend welstandskader, naast de Nota Welstand Land van Cuijk, vastgesteld door de gemeenteraad.

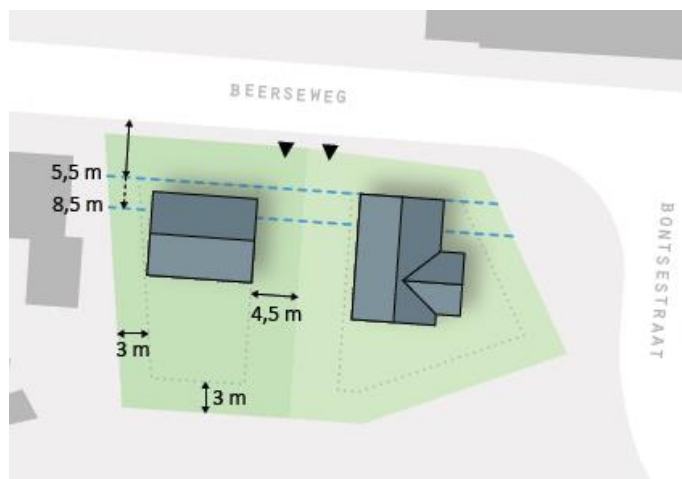
De rooilijn bepaalt de situering van de gevel ten opzichte van bestaande wegen en andere bebouwing. Kenmerkend voor de Beerseweg is de verspringende rooilijn, waarbij woningen afwisselend op korte en wat grotere afstand van de weg staan. Zeker wanneer de woningen op een wat grotere afstand van de weg zijn gesitueerd, is er sprake van een royale en overwegend groene voortuin.

De voorgevels van de woningen worden evenwijdig aan de Beerseweg gesitueerd, met dien verstande dat de afstand tot de weg minimaal 5,5 meter en maximaal 8,5 meter bedraagt, zodat voldoende maat resteert voor de aanleg van een groene voortuin.

De vrijstaande woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat springt ten minste 1 meter naar voren ten opzichte van de westelijke woning, waarmee aansluiting wordt gezocht bij de verspringende rooilijn die zo kenmerkend is voor de Beerseweg. In de praktijk betekent dit dat de westelijke woning ten minste 6,5 meter uit de weg dient te worden gesitueerd.

De afstand tot de zijdelingse en achterste perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.

¹ SAB (2023). Beeldkwaliteitplan Cuijk, Beerseweg 3. Kenmerk: 200588. Datum 6 april 2023.



Rooilijn en afstanden Beerseweg 3 (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB).

Door de markante ligging van het plangebied op de hoek Beerseweg - Bontsestraat, is een meerzijdige oriëntatie van de oostelijke woning gewenst. Deze vrijstaande woning oriënteert zich primair op de Beerseweg, maar heeft tevens een representatieve uitstraling richting de Bontsestraat. Vanuit architectonisch oogpunt worden de gevel aan de zijde van de Beerseweg en de gevel aan de zijde van de Bontsestraat beide als voorgevel beschouwd. De westelijke woning oriënteert zich uitsluitend op de Beerseweg.

Vanwege de markante ligging van het oostelijke kavel is het gewenst dat de inrit(ten) voor de woningen tussen de beide bouwmassa's wordt gesitueerd. Daarmee worden geparkeerde auto's op eigen terrein (zoveel mogelijk) aan het directe zicht onttrokken. Er is sprake van één (gezamenlijk) uitrit.

De woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat wordt waar mogelijk voorzien van een hoekverbijzondering, om de markante ligging van de woning te accentueren. Voor de toepassing van kopgevels geldt dat deze zorgvuldig ontworpen dienen te worden.

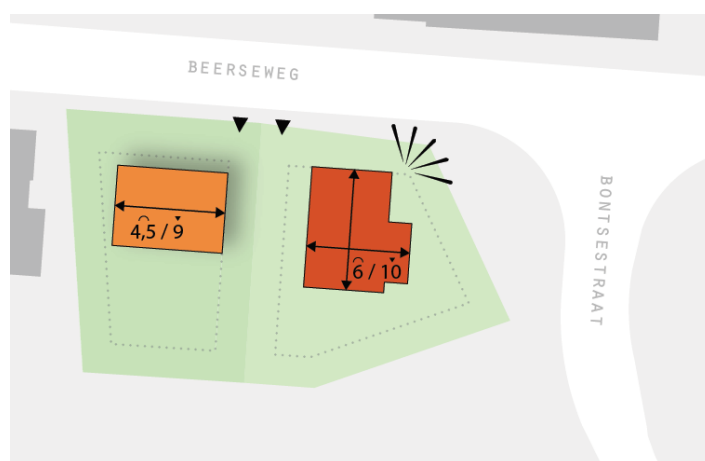


Oriëntatie Beerseweg 3 (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB).

De beoogde woningen hebben in de basis een eenvoudige hoofdvorm, aansluitend bij het karakter van de omliggende bebouwing. Voor de vrijstaande woning op de hoek Beerseweg - Bontsestraat is een verbijzondering mogelijk in de vorm van een topge-

vel of samengesteld bouwvolume. Daarbij is het wel van belang dat de woning zich primair op de Beerseweg oriënteert (en secundair op de Bontestraat). De bouwmassa dient hierop afgestemd te worden.

De bebouwing aan de Beerseweg bestaat overwegend uit woningen in één tot twee lagen met kap. In aansluiting op de bestaande bebouwingskarakteristiek wordt de westelijke woning in de basis uitgevoerd in één tot (maximaal) anderhalve bouwlaag met kap. De woning wordt voorzien van een langskap, aansluitend bij de woningen direct ten westen van het plangebied. Voor woning op de hoek Beerseweg - Bontestraat is een kaprichting haaks op de Beerseweg ook voorstelbaar. Om een verbijzondering aan te brengen behoort ook een samengestelde kap(vorm) hier tot de mogelijkheden. Om de markante ligging van de oostelijke woning kracht bij te zetten, onderscheidt deze zich in goot- en bouwhoogte van de westelijke woning. Qua bouwmassa is een woning in (maximaal) twee lagen met kap hier gewenst. De breedte van de woningen bedraagt ten minste 7 meter.



Goot- en bouwhoogte en kaprichting (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB).

Kenmerkend voor de bebouwingskarakteristiek van de Beerseweg zijn de symmetrische gevelindeling van de voorgevel, schoorstenen als gevelbeeindiging en - in geval van een langskap - de doorgetrokken dakkapellen. Deze kenmerkende elementen dienen als uitgangspunt voor de opbouw en geleding van de (voor)gevel.

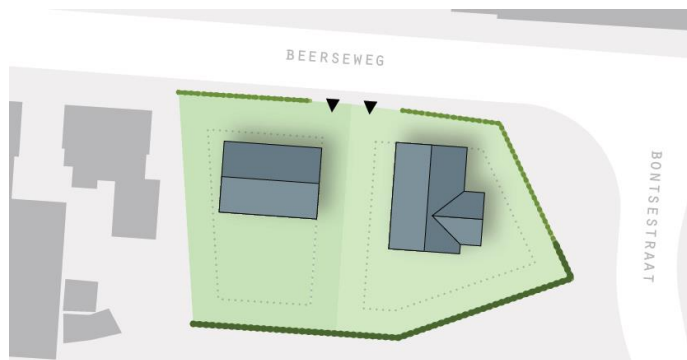
De samenhang tussen de verschillende geveldelen wordt voor een belangrijk deel gewaarborgd door het consequent toepassen van baksteen als hoofdmateriaal voor de gevels. Het kleurgebruik is eenduidig en ingetogen, in een aardse tint, binnen de bandbreedte rood tot (licht)bruin en afgestemd op de bestaande bebouwing aan de Beerseweg. Voor de plint van het gebouw wordt een (licht) afwijkende kleur toegepast. De woningen worden niet in dezelfde (kleur) baksteen uitgevoerd, maar vertonen wel onderlinge samenhang.

Om het groene karakter van de Beerseweg te continueren, bestaat de erfafscheiding in de voor- en zijtuin (voor zover grenzend aan openbaar toegankelijk gebied) uit een groene haag, met een maximale hoogte van 80 centimeter. Om de privacy in de achtertuin van de oostelijke woning te waarborgen, mag de haag richting de achterste perceelsgrens in hoogte toenemen (tot maximaal 2 meter). Daarbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van inheemse soorten.

Aan de achterzijde van de percelen kan de erfafscheiding - in verband met geluid – bestaan uit een begroeid (kokos)scherf of gebouwde erfafscheiding (in baksteen) met een maximale hoogte van 2 meter.

De voortuinen van de woningen hebben een overwegend groen karakter, waarbij de toepassing van gebiedseigen beplanting de voorkeur geniet. Groene (voor)tuinen versterken niet alleen het groene karakter van de Beerseweg, maar dragen tevens bij aan het verwerken van overvloedige regenval (pieken). Daarnaast bieden groene (voor)tuinen voedsel-en nestelgelegenheden voor vogels en insecten.

De overgang van de openbare ruimte naar de privéruimten (de kavel en de tuin) is van grote invloed op de ruimtelijke kwaliteit van het nieuwe woongebied. De vormgeving van erfafscheidingen op de grens tussen openbaar en privé vergt dan ook bijzondere aandacht.



Erfafscheiding (Bron: Beeldkwaliteitsplan SAB).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

3.1.1.1 Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.2 Toets plan

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de Beerseweg centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. In onbruik geraakte gronden worden herontwikkeld naar een meer duurzame en toekomstbestendige invulling door middel van twee vrijstaande woningen. Binnen het plan is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf 2.2.

3.1.2 *Besluit algemene regels omgevingsrecht*

3.1.2.1 Algemeen

De NOVI bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteits-

voorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

3.1.2.2 Toets plan

Voor het Barro is het belang 'Defensie' van toepassing binnen het plangebied. In het Barro zijn regels opgenomen om een veilig en doelmatig gebruik van defensieterrainen te waarborgen. Het gaat bijvoorbeeld om veiligheidszones rond munitiedepots, obstakelvrije aanvliegroutes en radarverstoringengebieden. Een aanzienlijke gedeelte van de gemeente Land van Cuijk heeft te maken met het radarverstoringgebied van militair vliegveld Volkel. Voor het veilig afwikkelen van vliegverkeer gelden in een bepaald gebied rond een luchtvaartterrein maximaal toelaatbare hoogtes voor objecten, zoals woon- en kantoorgebouwen, antennemasten, windmolens en bomen. Hiermee wordt voorkomen dat radarsignalen worden verstoord en vliegtuigen met objecten in botsing kunnen komen. De maximaal toelaatbare hoogtes en de ligging en omvang van het gebied worden bepaald door de ligging van de start- en landingsbanen en berusten op internationale vastgelegde afspraken. In de regels en op de verbeelding wordt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen voor het radarverstoringgebied. Bouwwerken hoger dan 105 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringgebied. In onderhavige situatie is van een dergelijke hoogte geen sprake.

3.1.2.3 Conclusie

Het NOVI en het Barro geven geen rechtstreekse wijzigingen van de uitgangspunten voor de planontwikkeling.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

3.1.3.1 Algemeen

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand

stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.1.3.2 Toets plan

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan die voorziet in de realisatie van maximaal 11 woningen binnen een kern niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van maximaal 2 vrijstaande woningen. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

3.1.3.3 Conclusie

Voorliggende ontwikkeling behoeft geen toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Omgevingsvisie Noord Brabant*

3.2.1.1 Algemeen

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De basisopgave binnen de Omgevingsvisie is het werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de visie ambities op het gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. Het gaat om de volgende kernwaarden:

- meerwaarde-creatie;
- technische en sociale innovatie;
- kwaliteit boven kwantiteit;
- steeds beter;
- proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel.

3.2.1.2 Toets plan

Met voorliggende herontwikkeling krijgt het in onbruik geraakte bedrijfsperceel aan de Beerseweg 3 te Cuijk een kwaliteitsimpuls en een toekomstbestendige invulling, waarbij nadrukkelijk wordt aangesloten bij de (landschappelijke) karakteristieken van (de omgeving van) het plangebied. Tevens is de herontwikkeling voorzien in bestaand stedelijk gebied, waardoor aangesloten wordt bij het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

3.2.1.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale belangen uit de omgevingsvisie Noord Brabant.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord Brabant

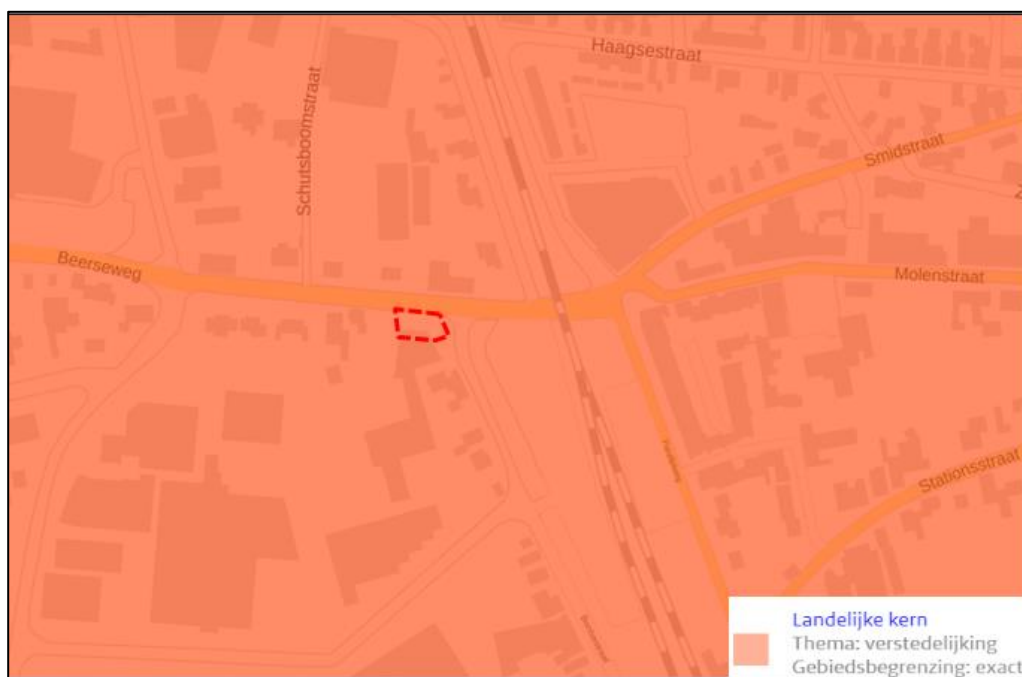
3.2.2.1 Algemeen

In de Brabantse Omgevingsvisie hebben provinciale staten de visie op de fysieke leefomgeving verwoord. Met de totstandkoming van de Interim omgevingsverordening zijn de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samengebracht. Dit betekent dat de regels uit de Interim omgevingsverordening betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter en is vooral bedoeld om bestaande regelingen samen te voegen. Uitgangspunt van deze Interim omgevingsverordening is dat de huidige regels met het huidige beschermingsniveau zijn gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

3.2.2.2 Toets plan

Onderstaande uitsnede toont een weergave van het plangebied op de kaart van de 'stedelijke ontwikkeling' vanuit de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied en landelijke kern. Navolgend worden de hiervan relevante artikelen nader beschouwd.



Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening: stedelijke ontwikkeling (plangebied globaal rood onderbroken omlijnd)

In algemene zin geldt voor ontwikkelingen dat voldaan moet worden aan de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5). Dit bestaat uit het rekening houden met een zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6), de waarden in een gebied (artikel 3.7) en meerwaardecreatie (artikel 3.8). De herontwikkeling is voorzien in bestaand stedelijk gebied waarbij geldt dat sprake is van een zorgvuldig ruimtegebruik. Ook wordt de

ontwikkeling ingepast in de bestaande ruimtelijke c.q. landschappelijke structuren en sluit het aan op de aard, schaal en maat van haar omgeving. Zo wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige waarden in het plangebied en haar omgeving.

Meer specifiek geldt voor deze ontwikkeling dat voldoen moet worden aan de regels op het gebied van 'duurzame stedelijke ontwikkeling' (artikel 3.42). Dit betekent dat de ontwikkeling moet passen binnen de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen moet zijn.

Al eerder is gemotiveerd dat met de ontwikkeling een kwaliteitsimpuls wordt bereikt binnen bestaand stedelijk gebied en dat wordt gezorgd voor een toekomstbestendige invulling van een in onbruik geraakt bedrijfsperceel. Al met al wordt gesteld dat de ontwikkeling in lijn is met de regels uit de Interim omgevingsverordening. Daarnaast wordt invulling gegeven aan de behoefte van een toevoeging aan koopeengezinswoningen, zoals opgenomen in de 'Regionale woningmarktstrategie Land van Cuijk'.

3.2.2.3 Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de provinciale belangen uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 *Structuurvisie Cuijk*

3.3.1.1 Algemeen

De structuurvisie van de gemeente Cuijk geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling tot 2030. Twee verschillende gebieden worden onderscheiden: 'Dynamisch Cuijk' en 'Vitaal landelijk Cuijk'. In het gebied dynamisch Cuijk, waar onderhavig plangebied in is gelegen, wordt behoud en versterking van de al aanwezige dynamiek beoogd. Belangrijk is dat dit gebied zich blijft ontwikkelen, zowel in landschappelijk als in economisch opzicht, om haar nieuwe identiteit en kwaliteit inhoud en vorm te kunnen geven. Ten opzichte van Vitaal landelijk Cuijk biedt Dynamisch Cuijk meer mogelijkheden voor 'stedelijke' ontwikkelingen en/of grootschaligere c.q. bezoekersintensievere ontwikkelingen die bijdragen aan de gewenste ambitie om een aangename en veelzijdige leef- en werkomgeving te creëren met goede basisvoorzieningen en oog voor kwaliteit en duurzaamheid. Daar waar geen bestaande bebouwingslocatie aanwezig is, dient terughoudend te worden omgegaan met het faciliteren van ontwikkelingen.

Om binnen de koersbepaling de kwaliteit en identiteit te waarborgen, wordt een aantal (ruimtelijke) uitgangspunten gehanteerd dat van toegevoegde waarde is voor het realiseren van het totaalbeeld van de toekomstige ruimtelijke structuur. Die uitgangspunten/principes zijn: water (als kans), innoveren en duurzaamheid (als ambitie) en samenwerking (als middel).

De gemeente wil blijven werken aan een aantrekkelijke, veilige en duurzame woon- en leefomgeving. Hier is het prettig wonen in gevarieerde woonmilieus; van stedelijk in de kern Cuijk tot zeer landelijk in de kleinere dorpskernen. De kwaliteit van het wonen kan aantrekkelijker worden gemaakt door ontwikkelingen te stimuleren en daarbij de

leidende principes te hanteren. Daarnaast ligt er in de gemeente Cuijk nog een bouwopgave van circa 1500 woningen.

Beoogd wordt dat nieuwe plannen op een positieve en duurzame wijze moeten bijdragen aan het woonmilieu. Hierbij wordt vooral gedacht aan transformatie: vrijkomende gebouwen (bijvoorbeeld schoolgebouwen en andere maatschappelijke accommodaties) in de dorpen waarvoor een nieuwe invulling gewenst is. Daarbij kan het huidige gebouw worden gebruikt, of kan sloop en/of vergroening dan wel nieuwbouw plaatsvinden. Door kritisch te kijken naar kansen voor nieuwbouw op bestaande locaties, dan wel locaties die op termijn beschikbaar komen, kunnen de open en groene plekken in de dorpen gehandhaafd blijven. Juist deze plekken geven kwaliteit en zouden daarom moeten worden versterkt en waar mogelijk uitgebreid.

3.3.1.2 Toets plan

De voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke herontwikkeling van een in onbruik geraakt bedrijfsperceel. Deze ontwikkeling zorgt voor een versterking van de leefomgeving op een bestaande locatie in de kern van Cuijk en de open en groene plekken kunnen hierbij gehandhaafd blijven.

3.3.1.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan draagt bij aan de ambities vanuit de structuurvisie Cuijk en is daarmee in lijn met het gemeentelijke beleid.

3.3.2 **Woonvisie gemeente Cuijk**

3.3.2.1 Algemeen

In de 'Bevolkings- en woningbehoefteprognose, Actualisering 2020' wordt de woningbehoefte voor Noord-Brabant voor de komende 10 jaar ingeschat op ruim 12.000 woningen (netto) per jaar.

Per gemeente is een indicatie gegeven van de planningsruimte voor woningbouw in de komende jaren. Deze 'programma-indicatie' is richtinggevend voor de (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering en de hierover te maken regionale afspraken. Gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in de nieuwbouw van woningen of anderszins leiden tot een (netto) toename van de woningvoorraad, dienen te passen binnen dit regionale afsprakenkader. Voor de voormalige gemeente Cuijk bedraagt de prognose voor de periode van 2020 tot en met 2029 een toename van (circa) 1.080 woningen.

In de 'Regionale Agenda Wonen' zijn afspraken vastgesteld over de wijze waarop regionaal invulling wordt gegeven aan de woningbehoefte. Binnen het Land van Cuijk zijn tussen de voormalige gemeenten nadere afspraken gemaakt in het kader van de Regionale woningmarktstrategie.

3.3.2.2 Toets plan

De voorliggende ontwikkeling betreft een stedelijke herontwikkeling van een in onbruik geraakt bedrijfsperceel. De beoogde realisatie van twee woningen past binnen de opgave om de vraagdruk op de woningbouw te kunnen opvangen. Daarnaast zullen de

woningen conform de regionale woningmarkstrategie worden uitgevoerd als bijna energieneutraal.

3.3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het regionale en gemeentelijke volkshuisvestingkader en -beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

4.1.2 Toetsing

Het plan voorziet in de realisatie van twee vrijstaande woningen op een voormalige bedrijfslocatie binnen de bebouwde kern van Cuijk. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen, waardoor niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Gelet op de aard (wonen) en omvang (twee woningen) van dit plan is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in dit hoofdstuk daarnaast diverse milieuaspecten beoordeeld. Hieruit blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

4.1.3 Conclusie

Een nadere beschouwing in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

4.2.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij

het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.2.2 Toetsing archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan blijkt dat in het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing is. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' houdt in dat, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,50 meter, bij de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport dient te worden overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, voldoende zijn vastgesteld. Tevens geldt voor bepaalde werkzaamheden een omgevingsvergunningsplicht.

Met voorgenoemde ontwikkeling worden de grenswaarden niet overschreden. Een onderzoek naar archeologie is daarom niet noodzakelijk.

In dit plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' overgenomen vanuit het geldende bestemmingsplan.

4.2.3 Toetsing cultuurhistorie

Op basis van de gemeentelijke 'Actualisatie lijst karakteristieke objecten' zijn er aan de Beerseweg meerdere karakteristieke objecten aanwezig:

- een langgevelboerderij, Beerseweg 8;
- meerdere woonhuizen, Beerseweg 9-15 (oneven);
- een kortgevelboerderij, Beerseweg 26;
- een villa, Beerseweg 35.

Dergelijke objecten zijn niet wettelijk beschermd, maar hebben wel cultuurhistorische waarde waar zorgvuldig mee omgesprongen moet worden. Verbouwingen en sloop zijn alleen onder voorwaarden toegestaan. In dit plan wordt geen afbreuk gedaan aan de karakteristieke objecten aan de Beerseweg.

4.2.4 Conclusie

Met het opnemen van een archeologische dubbelbestemming zijn eventueel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate beschermd en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. De ontwikkeling heeft geen effect op het aspect archeologie en cultuurhistorie.

4.3 Bodem

4.3.1 Algemeen

Voordat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld, moet worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

4.3.2 Toetsing

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek² en afperkend bodemonderzoek³ uitgevoerd ter plaatse van het plangebied en het zuidelijke buurperceel. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk in zowel de boven- als ondergrond plaatselijk zwakke en/of matige bijmengingen met kolengruis, beton, puin en baksteen aangetroffen. Ter plaatse van boring A14 en A16 bestaat de bovengrond uit volledig puin. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink, minerale olie en PCB. Ter plaatse van de boring A16 (traject 0,7-0,8) is de ondergrond plaatselijk licht verontreinigd met lood, zink en PAK. In het grondwater ter plaatse zijn geen verontreinigingen aangetoond.



Bovenstaande afbeelding laat zien dat de verontreiniging zich niet binnen het plangebied bevindt. (Bron: Verkennend bodemonderzoek, Econsultancy 10265.001)

² Econsultancy (2019). Verkennend bodemonderzoek. Beerseweg 3 te Cuijk. Kenmerk: 10265.001. 27 augustus 2019.

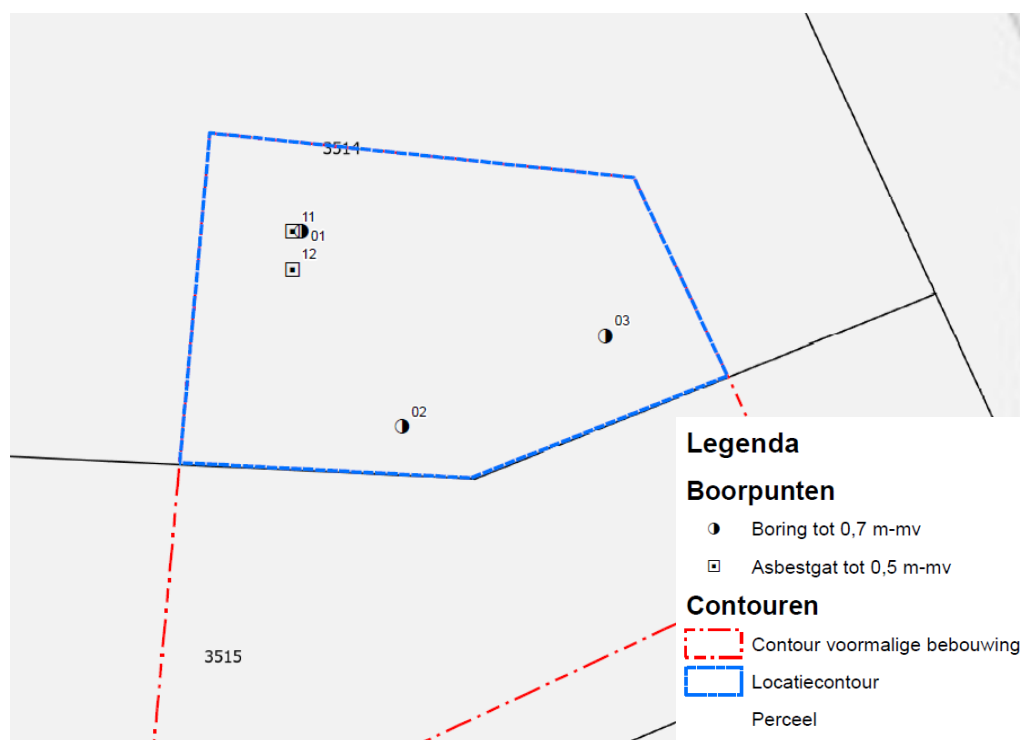
³ Econsultancy (2019). Afperkend bodemonderzoek. Beerseweg 3 te Cuijk. Kenmerk: 10265.002. 19 september 2019.

Op basis van de huidige gegevens blijkt dat er minder dan 25 m³ grond sterk verontreinigd is met minerale olie en minder dan 100 m³ grondwater sterk verontreinigd is met minerale olie en xylenen. De verontreiniging is enkel waarneembaar in het zuidelijke buurperceel. Derhalve is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging op de locatie.

In voorgaande onderzoeken zijn de gronden onder de voormalige bebouwing onvoldoende onderzocht. Door Sweco is een aanvullend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd. De bovengrond bestaat uit matig fijn zand, waarbij in de eerste 30 cm bijmengingen met puin, beton en plastic zijn waargenomen. Ter plaatse van boring 01 zijn van 0,3 tot 0,5 m-mv bijmengingen met baksteen en puin waargenomen. Vanaf 0,5 m-mv is een puinlaag aangetroffen en is de boring gestaakt op 0,7 m-mv. De locaties van de boringen zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.

Tijdens de boorwerkzaamheden zijn zintuigelijk kenmerken waargenomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van verontreinigde stoffen. Op de locatie is tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden geen asbest aangetroffen.

Naar aanleiding van het aangetroffen puin ter plaatse van boring 01 is een asbestonderzoek gebaseerd op de NEN 5707 uitgevoerd om vast te stellen of er mogelijk sprake is van een verontreiniging met asbest. Ter referentie is vlakbij asbestgat 11 een tweede asbestgat (12) gegraven. De locaties van de asbestgaten zijn weergegeven op onderstaande afbeelding.



Bovenstaande afbeelding laat zien waar de boorpunten zijn geplaatst en de asbestgaten zijn gegraven. (Bron: aanvullend bodemonderzoek, Sweco378824-11 (51004682))

⁴ Sweco (2022). Aanvullend bodemonderzoek Beerseweg 3 Cuijk. Projectnummer: 378824-11. 20 oktober 2022.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond ter plaatse van de onderzoekslocatie licht verontreinigd is. De onderzoeksresultaten geven geen aanleiding voor aanvullend bodemonderzoek.

In de puinhoudende grond is een gering gehalte asbest aangetoond. Nader onderzoek wordt niet geadviseerd omdat het asbestgehalte ruim onder de waarde voor nader onderzoek is aangetoond. De puinhoudende grond wordt niet verdacht beschouwd op een verontreiniging met asbest boven de interventiewaarde.

Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor onderhavig plangebied.

4.3.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁵ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

⁵ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

4.4.2 Toetsing

In het plangebied is sprake van de realisatie van een hindergevoelige functie in de directe nabijheid van bedrijvigheid. Om die reden is door SAB een quick scan naar het aspect bedrijven en milieuzonering uitgevoerd⁶. De directe omgeving wordt gekenmerkt door onder andere woningen, bedrijventerreinen en de nabijheid van een spoorrails. Door deze aspecten wordt de locatie beschouwd als 'gemengd gebied.' De richtafstanden op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009' kunnen daarom met één stap worden verminderd, uitgezonderd het aspect gevaar.

Hinder in het plangebied

In het plangebied worden geen hinderveroorzakende functies mogelijk gemaakt, aangezien ter plaatse in nieuwe woonfuncties wordt voorzien. Woningen vallen niet onder het begrip hinderveroorzakende functies. Nader onderzoek is niet benodigd.

Hinder in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. De woningen binnen het plangebied moeten worden aangeduid als milieuhindergevoelig. Aangezien er in de omgeving van het plangebied op grond van het bestemmingsplan diverse (hindergevend) functies mogelijk zijn en feitelijk gezien zijn gevestigd, zijn deze geïnterpreteerd. Ten aanzien van hinder van bestaande bedrijvigheid op de beoogde ontwikkeling wordt geconcludeerd dat voor de meeste omliggende gronden voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure waardoor deze gronden met bijbehorende functies niet onevenredig worden geschaad in hun ontwikkelingsmogelijkheden en ter plaatse van de ontwikkellocatie een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

Enkel voor de gronden, direct ten zuiden van de ontwikkellocatie daar waar opslagboxen worden beoogd, geldt dat niet voldaan kan worden aan de richtafstand voor gevaar en geluid. Aangezien de ter plaatse beoogde functie veiligheidsrisico's op basis van de geldende wet- en regelgeving binnen het eigen terrein dient op te lossen is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de ontwikkellocatie en wordt (de eigenaar van) de hinderveroorzakende gronden niet onevenredig geschaad in ontwikkelingsmogelijkheden. Nader onderzoek naar het aspect gevaar is hiermee niet noodzakelijk.

Voor het aspect geluid geldt dat een (toekomstig) waar te nemen geluidbelasting niet geheel op voorhand is uit te sluiten. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek industrielawaai⁷ uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Activiteitenbesluit

De grenswaarden vanuit het Activiteitenbesluit worden in totaliteit niet overschreden. Maatwerkvoorschriften zijn niet benodigd.

⁶ SAB (2021). Quick scan bedrijven en milieuzonering Beerseweg 3, Cuijk. Projectnummer: 200588. 11 juni 2021.

⁷ SAB (2021). Akoestisch onderzoek industrielawaai. Beerseweg 3 te Cuijk. Projectnummer: 200588. 11 juni 2021.

Goede ruimtelijke ordening

Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) voldoet aan de richtwaarden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Op basis van de resultaten is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

De toetswaarden aangaande het maximaal geluidniveau ($L_{A,max}$) worden enkel in de dagperiode op de zuidgevel van de oostelijk gelegen woning overschreden. Op alle overige gevels zijn geen overschrijdingen waarneembaar voor zowel de dag-, avond- als nachtperiode. Met uitzondering van de zuidgevel van de oostelijk gelegen woning (dagperiode) wordt daarmee voldaan aan de richtwaarden vanuit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.

De overschrijding van Stap 2, vanuit de VNG-publicatie, op de zuidgevel bedraagt maximaal 4 dB(A). De richtwaarde volgens Stap 3 uit de genoemde VNG-publicatie wordt hiermee zonder maatregelen gerespecteerd.

Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar niet als wenselijk/doelmatig geacht. Ten gevolge van de piekgeluiden van industrielawaai (welke voor dit onderzoek als maatgevend zijn te beschouwen) dient conform art. 2.17 Activiteitenbesluit voldaan te worden aan een binnenwaarde van maximaal 55 dB voor de dagperiode. Hieraan wordt in totaliteit, zonder extra te treffen gevelmaatregelen, reeds voldaan. Een acceptabel binnenklimaat is daarmee gewaarborgd.

De tijdelijke piekgeluiden vinden enkel in de dagperiode plaats en eventuele geluidsoverlast wordt conform het Huishoudelijk reglement van de opslagboxen zo goed als mogelijk voorkomen. De berekende $L_{A,max}$ in de dagperiode kan als toelaatbaar worden geacht.

Indirecte hinder

Uit de berekeningen blijkt dat de indirecte hinder niet leidt tot overschrijdingen.

4.4.3 Conclusie

Met de acceptatie van de geringe overschrijding in de dagperiode, uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden én maximaal representatieve bedrijfssituatie, vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan. In het kader van een goed woon- en leefklimaat kan de realisatie van de beoogde woningen als acceptabel worden geacht.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en

het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

4.5.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten in de vorm van woningen. Voor de toetsing van de externe veiligheid is de digitale risicokaart geraadpleegd. Hieruit is gebleken dat in de omgeving van het plangebied enkel de A73 een risicobron betreft waarvan het invloedsgebied een overlap kent met onderhavig plangebied. Over de A73 wordt namelijk onder andere de stofcategorie LT2 vervoerd met een invloedsgebied van 880 meter. De afstand tussen de A73 en het plangebied bedraagt circa 860 meter. Om die reden is een beperkte verantwoording van het groepsrisico benodigd.

Beperkte verantwoording van het groepsrisico

Het relevante scenario in relatie tot het plangebied is een toxische wolk. Een toxische wolk wordt veroorzaakt door een incident tijdens de verlading of door een mechanische impact op de tank. Hierdoor ontstaat een gat in de tank en komt in een korte tijd een groot deel van de toxische stof vrij en wordt met de wind verspreid. De gevolgen voor personen zijn hierbij afhankelijk van de concentratie en blootstelling aan de stof.

Voor het scenario toxische wolk is schuilen het beste handelingsperspectief. Om veilig schuilen binnen de bebouwing mogelijk te maken dient de bebouwing aan bepaalde veiligheidseisen te voldoen. Als gevolg van energieprestatie-eisen zijn nieuwe woningen goed geïsoleerd en beiden daarom een goede bescherming. Eventueel aanwezige ventilatieopeningen moeten afgesloten kunnen worden.

De mogelijkheden ten aanzien van de zelfredzaamheid zijn goed. Er worden namelijk geen niet- of verminderd zelfredzame mensen in het plangebied gehuisvest. De aanwezigen zijn normaal gesproken in staat om zelfstandig conform instructies zoals via NL-Alert te reageren.

Bij het scenario toxische wolk zal de brandweer proberen de toxische wolk neer te slaan. Bij een snelle verspreiding van de toxische wolk zal dit echter beperkt effect hebben. De bestrijdbaarheid wordt om deze reden als matig beoordeeld.

Het advies van de veiligheidsregio is om initiatiefnemers c.q. de toekomstige bewoners actief te informeren over het aanwezige risico en handelingsperspectief. Hiermee wordt in optimale vorm invulling gegeven aan het risicobewustzijn van- en het nemen van een eigen verantwoordelijkheid door de burger. Deze informatie zorgt er ook voor dat de bewoners op het moment dat een incident plaats vindt direct weten hoe te handelen, dit heeft een positieve invloed op de mate van zelfredzaamheid.

4.5.3 Conclusie

Met inachtneming van de beperkte verantwoording van het groepsrisico vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.6 Natuur

4.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

4.6.2 Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur⁸ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebied Sint Jansberg op enkele kilometers van het plangebied ligt. Door de afstand tot het Natura 2000-gebied en de kleinschaligheid van de ontwikkeling zijn verstoringen echter op voorhand uitgesloten. De bescherming van Natura 2000 staat de ontwikkeling niet in de weg en aanvullend onderzoek is niet noodzakelijk.

Verder blijkt uit de quick scan dat het dichtstbijzijnde deel van het NNB op 800 meter van het plangebied ligt. Door de kleinschaligheid van het plan, de ligging in de be-

⁸ SAB (2022). Quick scan natuur, Cuijk, Beerseweg. Projectnummer 200588. 30 maart 2022.

bouwde kom en de relatief grote afstand zijn negatieve effecten op het NNB op voorhand uit te sluiten.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Verder is redelijkerwijs uitgesloten dat algemene broedvogels tot broeden komen in het plangebied. Er hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met het broedseizoen.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

In het kader van de Wet natuurbescherming is voor de beoogde ontwikkeling door SAB een stikstofonderzoek⁹ uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekeningen voor zowel de aanleg- als gebruiksfase blijkt dat de huidige grenswaarde van 0,00 mol stikstof/ha/j niet worden overschreden. Geconcludeerd wordt dat significant negatieve effecten derhalve kunnen worden uitgesloten.

4.6.3 Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Er dient enkel rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

4.7 Geluid

4.7.1 Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

⁹ SAB (2021). Stikstofonderzoek. Cuijk, Beerseweg 3. Projectnummer: 200588. 28 januari 2021.

4.7.2 Toetsing

Met voorliggend plan is sprake van de realisatie van geluidgevoelige functies in de akoestische onderzoekszone van de Beerseweg en de spoorlijn Nijmegen - Venlo. Daarom is een akoestisch onderzoek rail- en wegverkeerslawaaï¹⁰ uitgevoerd. In het onderzoek zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook de omliggende 30 km/uur wegen meegenomen.

Uit het onderzoek volgen de volgende conclusies:

- De geluidbelasting vanwege de Heeswijksestraat, Parallelweg, Irenestraat, Smidstraat, Molenstraat, Heiligenberg, Lange Beijerd, en van de spoorlijn Nijmegen - Venlo zijn lager dan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen zijn niet nodig.
- De geluidbelasting vanwege de Beerseweg en de Bontsestraat bedragen maximaal respectievelijk 56 en 50 dB. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig zijn en landschappelijk niet acceptabel zijn.
- Hogere grenswaarden dienen te worden aangevraagd ten gevolge van Beerseweg (56 dB) en de Bontsestraat (50 dB). Deze dienen voor de vaststelling van het plan verkregen te zijn.

4.7.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, uitgaande van verkregen hogere grenswaarden ten gevolge van Beerseweg en de Bontsestraat, geen belemmering in de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Luchtkwaliteit

4.8.1 Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het

¹⁰ SAB (2021). Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï. Beerseweg, Cuijk Projectnummer: 200588. 11 juni 2021.

Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

4.8.2 Toetsing

Dit plan voorziet in de realisatie van maximaal 2 nieuwe woningen. Het plan draagt daarom 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Raadpleging van de NSL-monitoringstool heeft aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

4.8.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹¹ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van twee vrijstaande woningen. De gemeente Cuijk wordt op basis van de omgevingsadressendichtheid (CBS, 2019) geclassificeerd als 'weinig stedelijk'. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'rest bebouwde kom'. Onderstaande tabel geeft de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw per gemiddelde etmaal.

kenmerk	aantal	kencijfer	per	verkeersgeneratie gemiddeld
Vrijstaande woning (koop)	2	8,6	woning	17,2
<i>totaal afgerond</i>	2			20

Zoals uit bovenstaande tabel is af te leiden neemt de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie in geringe mate toe ten opzichte van de huidige, onbebouwde, situatie. Dit leidt nauwelijks tot effecten op de omgeving alsmede op de infrastructuur. Dit extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Beerseweg.

4.9.2 Parkeren

Bij ruimtelijke plannen moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de parkeersituatie ter plaatse. De gemeente Cuijk heeft een eigen parkeernota die ook in het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is opgenomen. De nota parkeernormen hanteert voor vrijstaande woningen op een locatie rest bebouwde kom een norm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Voor de twee vrijstaande woningen zijn daarmee $2,3 \times 2 = 4,6 = 5$ parkeerplaatsen benodigd. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op het toekomstige woonperceel. Om er voor te zorgen dat er geen parkeeroverlast ontstaat in de omgeving wordt in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat voldaan moet worden aan de 'Nota Parkeernormen auto en fiets' gemeente Cuijk bij een omgevingsvergunning voor het bouwen.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

¹¹ CROW, publicatie 381, Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen.

4.10 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen.

De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie

De relevante beleidsontwikkelingen op het gebied van water worden bij het Rijk opgenomen in het Deltaprogramma. Hierin is voor verschillende thema's beschreven wat het beleid is en hoe het Rijk dat in overleg met overige partners wil gaan bereiken. Het Deltaprogramma bestaat uit verschillende onderwerpen op het gebied van water. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie het meest relevant, omdat hierin de consequenties van de klimaatontwikkelingen voor Nederland zijn opgenomen, evenals de maatregelen die we moeten nemen om 'klimaatadaptief' te worden. Een deel van deze maatregelen zal ruimtelijke impact hebben.

Met 'klimaatadaptief' wordt bedoeld: het klimaatrobuust en klimaatbestendig inrichten van Nederland, gegeven de klimaatontwikkelingen die op ons afkomen. Op basis van de internationale en nationale klimaatmodellen is de verwachting dat het weer in Nederland extremer gaat worden. Dat betekent: meer hevige regenbuien (veel neerslag in korte tijd) en langere periodes met droogte en hitte. Dit heeft consequenties voor de leefbaarheid in steden en dorpen en voor bijna alle (economische) sectoren in Nederland.

Met het nemen van klimaatrobuuste maatregelen wordt ingespeeld op deze veranderingen waarmee we steden en dorpen leefbaar houden en (economische) schade door wateroverlast, droogte en hitte beperken.

Provinciaal beleid - Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PMWP)

Het PMWP bevat het strategische milieu- en waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2016-2021. Daarnaast is voor het waterdomein ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water, met name voor waterschappen.

De beleidsdoelen zijn ondergebracht in drie integrale thema's: gezonde fysieke leefomgeving, veilige fysieke leefomgeving en groene groei.

De verschillende wateronderwerpen zijn ondergebracht bij deze drie integrale thema's. Deze onderwerpen zijn:

- Voldoende en schoon water voor mens, dier en plant
- Aanvaardbare risico's vanuit hoogwater
- Duurzame zoetwatervoorziening

Belangrijke thema's hierbij zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en een meer natuurlijke inrichting van de watersystemen (waaronder beekherstel en de aanleg van ecologische verbindingzones). Recent is er vanuit het provinciale beleid steeds meer aandacht voor een klimaatbestendige stedelijke en landelijke ontwikkeling. Het PMWP fungeert voor een aantal ruimtelijk relevante wateronderwerpen tevens als structuurvisie.

Beleid Waterschap Aa en Maas - Waterbeheerplan 2022-2027 en Keur

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas. Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie- bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - 1 de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - 2 de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - 3 grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor
 - 4 de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - 5 grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - 6 het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Het waterschap heeft haar regels vastgelegd in de Keur. Het geeft aan welke plichten er zijn voor activiteiten met betrekking tot het oppervlaktewater, grondwater, en kunstwerken. De Keurregels voor afvoeren van hemelwater bevat richtlijnen voor het waterhuishoudkundig onderzoek en kan worden gebruikt voor het uitvoeren daarvan.

Plannen met een verhardingstoename tot 500 m² worden vrijgesteld van compensatie door waterberging. Het bepalen van de compensatie wordt gedaan conform de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Deze rekenregel is ook gebruikt voor deze watertoets.

4.10.2 Toetsing

Voor het plan is de digitale watertoets van het Waterschap Aa en Maas¹² doorlopen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het plan onder de korte procedure valt. Door het Waterschap wordt verzocht om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld. Hieraan wordt voldaan. Navolgend worden een aantal waterhuishoudkundige aspecten doorlopen.

Riolering

Het plangebied zal voor wat betreft de afkoppeling van water op het bestaande stelsel van de Beerseweg worden aangesloten. Het bestaande stelsel is een gescheiden stelsel. In een later stadium wordt dit verder uitgedetailleerd.

Verharding

Met de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak enigszins afnemen daar in de voormalige situatie sprake was van een in gebruik zijnde bedrijfsperceel. De verhardingstoename is in ieder geval lager dan 500 m². Bij de inrichting van het plangebied zullen voorzieningen worden gerealiseerd om het regenwater ter plaatse te infiltreren of bergen. Hiervoor is voldoende ruimte.

Watercompensatie

Ter plaatse van het plangebied wordt geen oppervlaktewater gedempt. Het is derhalve niet nodig om watercompensatie door te voeren.

Waterkering

Raadpleging van de legger van het Waterschap Aa en Maas wijst uit dat onderhavig plangebied niet is gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Dit bestemmingsplan heeft tevens geen invloed op overige waterstaatkundige elementen.

Hemelwater vasthouden - bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de rioleering of het oppervlaktewater. Het hemelwater zal op het eigen terrein worden geïnfiltreerd.

¹² Waterschap Aa en Maas (2022). Digitale watertoets. Cuijk, Beerseweg. Projectnummer: 20210118-38-25297. 14 februari 2022 .

4.10.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.11 Trillingshinder

4.11.1 Algemeen

In Nederland bestaat geen wetgeving voor het voorkomen van hinder of schade door trillingen. Dit betekent niet dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen het aspect trillingen geen aandachtspunt is. De beoordeling van het aspect trillingen vindt zijn grondslag in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. Hierin is de zorg voor een goede ruimtelijke ordening voorgeschreven. Om aan te kunnen tonen of er voor een beoogd plan sprake is van een goede ruimtelijke ordening is het noodzakelijk om mogelijke trillingshinder inzichtelijk te maken. Er is een aantal richtlijnen en beleidsregels die hiervoor worden gebruikt, namelijk:

- SBR-richtlijn;
- beleidsregel trillingshinder spoor;
- handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen;
- handreiking Industrielawaai en vergunningverlening

De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillingsonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van $V_{\max}$ van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

4.11.2 Toetsing

Vanwege de korte afstand tussen het plangebied en de spoorlijn Nijmegen - Venlo is door Peutz¹³ onderzoek uitgevoerd naar de verwachte trillingen in de woningen. Getoetst is aan de waarden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006. Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat aan de na te streven waarden voor nieuwe woningen zal worden voldaan ten gevolge van de spoorlijn Nijmegen - Venlo. Op basis hiervan kan gesteld worden dat op het gebied van spoortrillingen een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd.

4.11.3 Conclusie

Het aspect trilling vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

¹³ Peutz (2021). Trillingonderzoek. Beerseweg, Cuijk Projectnummer: H 7810 -RA. 9 april 2021.

4.12 Duurzaamheid

4.12.1 Algemeen

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2021 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,2 op gebouwniveau.

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het (bijna)energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Toetsing

Met voorliggend plan wordt een binnenstedelijke locatie herontwikkeld. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De woningen worden BENG (bijna energie neutraal) gebouwd. Er wordt ruimte geboden voor de toepassing van zonnepanelen (op daken en gevels) en natuurinclusief bouwen. De hoeveelheid verharding zal zoveel mogelijk worden beperkt en regenwater zal op eigen terrein worden opgevangen. Bij de verdere uitwerking van de plannen (in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen) worden de toe te passen duurzaamheidsvoorzieningen nader uitgewerkt.

4.12.2 Conclusie

Met het aspect duurzaamheid zal zo veel mogelijk in het plan en de verdere uitwerking daarvan rekening worden gehouden.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels, algemene procedureregels en overige regels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.1 De regels in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de enkelbestemmingen 'Groen' en 'Wonen'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn naast de standaard functies bestemd voor tuin en bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemming is een regeling opgenomen ten behoeve van het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij het hoofdgebouw van de bestemming 'Wonen'. Om ervoor te zorgen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen in samenhang wordt gezien met de bestemming 'Wonen' is de aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' opgenomen.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van één huishouden in een woning. Woningen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak en moeten voldoen aan de op de verbeelding aangegeven bouwregels. Om ervoor te zorgen dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen in samenhang wordt gezien met de bestemming 'Groen' is een aanduiding 'overige zone - bijbehorende bouwwerken' opgenomen. Er kan onder voorwaarden worden afgeweken van de gebruiksregels. Daarnaast zijn er ook specifieke gebruiksregels opgenomen. Hierin is onder andere geregeld dat voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd moet worden, alvorens de gronden als de bouwwerken gebruikt worden ten behoeve van het wonen. Ten slotte is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke aan geeft dat er alleen een woning gebouwd mag worden indien voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde.

Waarde - Archeologie 5

Voor de gronden waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' geldt, dienen eventueel aanwezige archeologische waarden beschermd te worden. Op basis van deze dubbelbestemming wordt onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij activiteiten met een grotere oppervlakte dan 2.500 m² en/of die worden uitgevoerd op een grotere diepte dan 0,5 meter onder maaiveld.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht. Noemenswaardig is wel dat in de overige regels een parkeerregeling is opgenomen. Ten slotte gelden er twee gebiedsaanduidingen voor het plangebied, zijnde ter bescherming van de funnel en de bereikbaarheid van de radar.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Omgevingsdialoog

Ten behoeve van de omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer een buurtdialoog geïnitieerd. De buurtdialoog heeft op 2 juni 2020 plaatsgevonden te Cuijk. Hierbij is aangegeven dat voor onderhavige ontwikkeling een bestemmingsplanprocedure zal worden doorlopen en dat de woningen in het verlengde liggen aan de woningen aan de Beerseweg en hiermee zorgen voor een afronding. De algemene indruk was hierbij positief. Naast de buurtdialoog worden de buurtbewoners door de initiatiefnemer op de hoogte gehouden omtrent het startmoment van verkoop. Wanneer de plannen verder uitgewerkt zijn worden deze ook aan omwonenden gepresenteerd.

Gelet op deze buurtdialoog en op de waarborgen/rechtsmiddelen in het kader van de vervolgprocedure, ziet de gemeente geen aanleiding om een voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen.

6.2.2 Vooroverlegreacties

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Provincie Noord-Brabant

Op 11 april 2022 heeft de provincie Noord-Brabant een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven het concept ontwerpbestemmingsplan te hebben bekeken aan de hand van de provinciale belangen zoals die zijn verwoord in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). De provincie geeft aan dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap Aa en Maas

Op 12 april 2022 heeft het Waterschap Aa en Maas een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven dat zij op basis van het huidige beleid, geen opmerkingen hebben op het plan, aangezien de toename aan verhard oppervlak zal worden gecompenseerd en verder geen bijzondere waterbelangen worden geraakt.

ProRail

Op 29 maart 2022 heeft ProRail een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven in deze fase van de procedure geen opmerkingen op het plan te hebben.

Veiligheidsregio Brabant Noord

Op 23 maart 2022 heeft Veiligheidsregio Brabant Noord een vooroverlegreactie ingediend, waarin zij heeft aangegeven dat de conclusie in paragraaf 4.5 van het plan, dat het plangebied niet binnen het invloedsgebied ligt van de risicobronnen van externe veiligheid, correct is. Ook vanuit andere hulpverleningsaspecten geeft het plan geen aanleiding tot het maken van op- of aanmerkingen. Om deze redenen ziet de veiligheidsregio geen reden tot het geven van advies en bestaat er vanuit hulpverleningsoogpunt geen bezwaar tegen de gewenste ontwikkeling.

De vooroverlegreacties leiden niet tot aanpassing van het concept ontwerpbestemmingsplan.

6.2.3 Zienswijzen / Reacties

Het ontwerpbestemmingsplan Cuijk, Beerseweg 3 heeft van 7 december 2022 tot en met 17 januari 2023 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er nog een tweetal aanvullende reacties van de overlegpartners ontvangen. Deze reacties zijn hierna weergegeven.

Op 28 november 2022 heeft het Waterschap Aa en Maas gereageerd dat het planvoornemen niet leidt tot een verhardingstoename van meer dan 500 m² en dat het plan verder geen ruimtelijke waterbelangen raakt. Het Waterschap Aa en Maas ziet daarom ook geen aanleiding tot het indienen van een zienswijze.

Op 2 december 2022 heeft de Veiligheidsregio Brabant Noord een (aanvullende) reactie ingediend, waarin zij aangeven dat zij in hun eerdere vooroverlegreactie van 23 maart 2022 hadden aangegeven dat zij geen opmerkingen hadden. Zij hadden toen echter over het hoofd gezien dat het plangebied wel binnen het invloedsgebied van de A73 ligt. Hierdoor dient conform artikel 7 BEVT het groepsrisico te worden verantwoord. Het advies van de veiligheidsregio is verwerkt in paragraaf 4.5 van deze toelichting. Deze (ambtshalve) aanpassing/aanvulling van de toelichting, leidt niet tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan, aangezien de toelichting geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan betreft.