

Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid

Gemeente Land van Cuijk

Vastgesteld



Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid

Gemeente Land van Cuijk

Vastgesteld

Rapportnummer:	P02648
IMRO-identificatienummer:	NL.IMRO.1982.WPCuHeeswijkZuid-VA01
Datum:	23 januari 2023
Opdrachtgever:	Gemeente Land van Cuijk Op 1 januari 2022 is de nieuwe gemeente Land van Cuijk van start gegaan. Het merendeel van de bijlagen is nog opgesteld in opdracht van de (voormalige) gemeente Cuijk. Voor zover van toepassing dient bij de verwijzingen naar de 'gemeente Cuijk' in deze bijlagen te worden gelezen de 'gemeente Land van Cuijk'.
Projectteam BRO:	MOo, TAU, TSc
Concept:	september 2021, januari 2022, februari 2022
Ontwerp:	april 2022, mei 2022, juni 2022
Vaststelling:	22 februari 2023
Bron foto kaft:	BRO
Inhoud:	Wijzigingsplan voor Wonen in het groen Zuid en Kralensnoer Zuid

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1.INLEIDING	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Plangebied	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	8
2.PLANBESCHRIJVING	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Ambitie	9
2.2.2 Stedenbouwkundig plan	11
2.2.3 Beeldkwaliteit	12
3.BELEIDSKADER	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	15
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	21
3.3.1 Structuurvisie Cuijk	21
4.OMGEVINGSASPECTEN	22
4.1 Verkeer en parkeren	23
4.2 Geluid	24
4.2.1 Toetsingskader	24
4.2.2 Onderzoek en conclusie	25
4.3 Luchtkwaliteit	25
4.3.1 Toetsingskader	25
4.3.2 Onderzoek	26
4.3.3 Conclusie	27
4.4 Bedrijven en milieuzonering	27
4.4.1 Toetsingskader	27
4.4.2 Onderzoek	28
4.4.3 Conclusie	29
4.5 Geur agrarisch	29
4.6 Kabels en leidingen	29

4.7 Externe veiligheid	30
4.7.1 Toetsingskader	30
4.7.2 Onderzoek	31
4.7.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico	32
4.7.4 Conclusie	33
4.8 Ecologie	33
4.8.1 Toetsingskader	33
4.8.2 Onderzoek	34
4.8.3 Conclusie	37
4.9 Bodem	37
4.9.1 Toetsingskader	37
4.9.2 Onderzoek	37
4.9.3 Conclusie	41
4.10 Water	41
4.10.1 Toetsingskader	41
4.10.2 Onderzoek	42
4.10.3 Conclusie	45
4.11 Archeologie	45
4.11.1 Toetsingskader	45
4.11.2 Onderzoek	45
4.11.3 Conclusie	47
4.12 Cultuurhistorie	47
4.12.1 Toetsingskader	47
4.12.2 Onderzoek	47
4.12.3 Conclusie	48
4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	48
 5. JURIDISCHE PLANOPZET	 49
5.1 Inleiding	49
5.2 Plansystematiek	49
5.3 Bestemmingen	51
5.4 Gebiedsaanduidingen	52
 6. UITVOERBAARHEID	 53
6.1 Economische uitvoerbaarheid	53
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	53
6.2.1 Vooroverleg	54
6.2.2 Omgevingsdialoog	54
6.2.3 Vaststellingsprocedure	54

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Memo Verkeer
- Bijlage 2: Externe veiligheid
- Bijlage 3: Ladderonderbouwing
- Bijlage 4: Aeries notitie
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Milieuhygiënisch bodemonderzoek
- Bijlage 7: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 8: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 9: Aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 10: Watertoets
- Bijlage 11: Bodemonderzoeken
- Bijlage 12: Beeldkwaliteitsplan
- Bijlage 13: Proefsleuvenonderzoek
- Bijlage 14: Advies veiligheidsregio
- Bijlage 15: Aanmeldingsnotitie m.e.r.
- Bijlage 16: Verslag inloopbijeenkomst
- Bijlage 17: Nota zienswijzen

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voornemen bestaat om een nieuw woongebied te realiseren aan de westzijde van de kern Cuijk. Dit woongebied maakt deel uit van de wijk 'Heeswijkse Kampen'. Ten noorden van de projectlocatie is een deel van het woongebied 'Wonen in het Groen' reeds gerealiseerd. Het voorliggende zuidelijke deel vormt de afronding van deze woonwijk. Dit plan wordt dan ook als 'Wonen in het Groen Zuid en Kralensnoer Zuid' gezien. Het nieuwe woongebied zal bestaan uit maximaal 153 woningen (waarvan drie bestaand), voornamelijk van de typen twee-onder-een-kap en vrijstaand. Daarnaast wordt voorzien in de inrichting van de openbare ruimte met een ontsluitingsstructuur, parkeerplaatsen, openbaar groen en ruimte voor hemelwaterberging.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014' (vastgesteld op 16 juni 2014) is de beoogde realisatie van vrijstaande woningen, tweekappers, tiny houses en patio-woningen niet rechtstreeks mogelijk, aangezien het projectgebied is bestemd tot 'Agrarisch – Wonen in het groen'. Binnen dit bestemmingsplan is wel voorgesorteerd op de voorliggende ontwikkeling, doordat op deze agrarische gronden een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming van deze gronden te kunnen wijzigen naar 'Wonen – Wonen in het groen' (artikel 3.4.1). In paragraaf 1.3 wordt nader ingegaan op dit vigerende bestemmingsplan. Daaruit blijkt dat het voorliggende plan voldoet aan de wijzigingsvoorwaarden, en daardoor middels een wijzigingsplan juridisch-planologische mogelijk kan worden gemaakt. Middels het voorliggende wijzigingsplan wordt de ontwikkeling van het woongebied juridisch-planologisch geregeld.

Op 1 januari 2022 is de gemeente Cuijk gefuseerd met gemeenten Boxmeer, Grave, Mill en Sint Hubert en Sint Anthonis tot een nieuwe gemeente Land van Cuijk. Waar in voorliggend bestemmingsplan wordt verwezen naar de gemeente Cuijk, dient dit te worden gelezen als de gemeente Land van Cuijk.

1.2 Plangebied

De gewenste woningbouwontwikkeling vindt plaats op een agrarisch terrein aan de westzijde van Cuijk. De locatie is gelegen aan de straten Heeswijk en Ewinkel en heeft een oppervlakte van circa 11 hectare. De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in figuur 1.1 en 1.2.

Ten noorden van het plangebied ligt de reeds gerealiseerde nieuwbouwwijk van de Heeswijkse Kampen. Ten zuiden liggen enkele bedrijven. Op dit moment kent het plangebied een agrarisch gebruik. Deze agrarische percelen, die zijn ingesloten tussen een bestaande woonwijk van Cuijk en de rijksweg A73, zullen in de toekomst voor een groot deel worden ontwikkeld conform de bestemmingen uit het geldende bestemmingsplan.



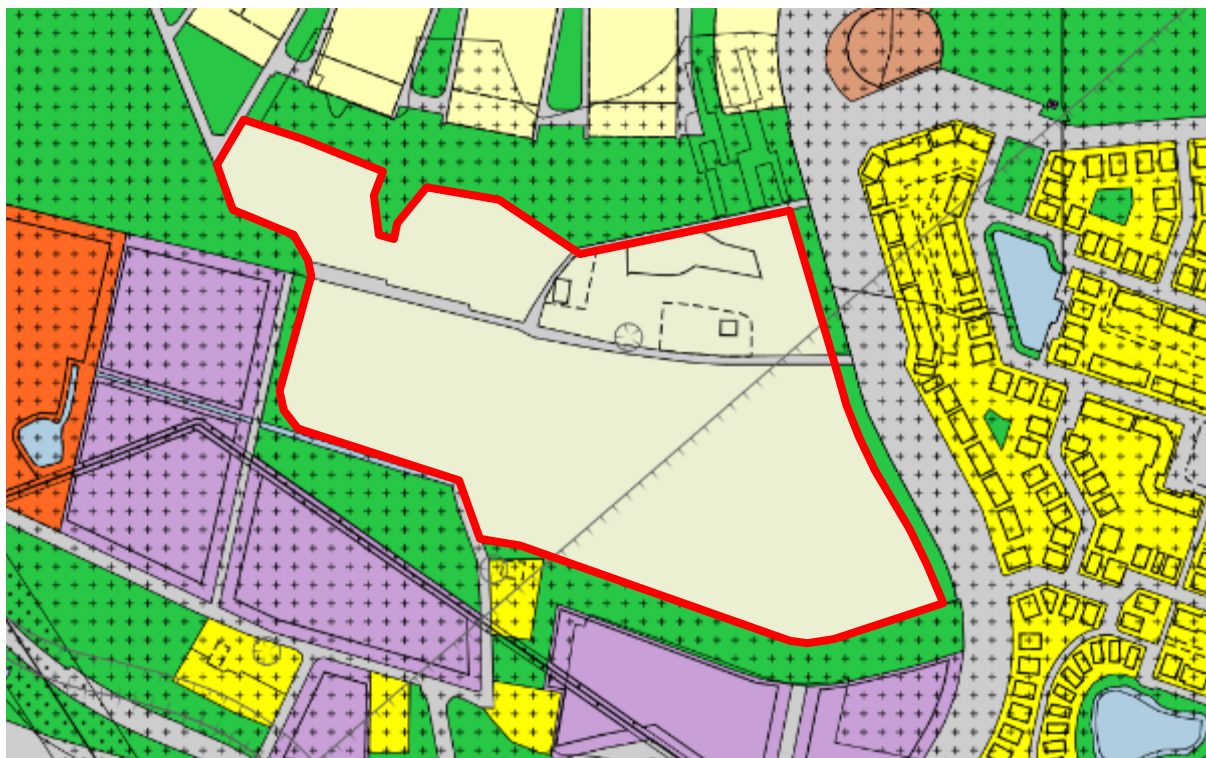
Figuur 1.1: Ligging plangebied



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor dit wijzigingsplan is het bestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kempen 2014” vigerend (vastgesteld op 16 juni 2014 en onherroepelijk). Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen “Paraplubestemmingsplan Parkeren”, “Omzetten woningen” en “Kamerbewoning in woningen”. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kempen 2014” weergegeven.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding Cuijk, Heeswijkse Kempen 2014 met ligging plangebied

In het bestemmingsplan “Cuijk, Heeswijkse Kempen 2014” heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch – Wonen in het groen’. In het bestemmingsplan is geregeld dat de gronden met bestemming ‘Agrarisch - Wonen in het Groen’ bestemd zijn voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. landschapsbouw;
- c. leidingen;
- d. voorzieningen van algemeen nut;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. waterlopen en waterpartijen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de opvang en berging van water.

Woningen kunnen niet gerealiseerd worden conform de bestemmingsomschrijving van de bestemming ‘Agrarisch - Wonen in het Groen’. In artikel 3.4 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om woningen te kunnen realiseren op deze locatie. Deze wijzigingsbevoegdheid is hierna beschreven.

Burgemeester en wethouders zijn, met inachtneming van het bepaalde in lid 39.1, bevoegd om de bestemming 'Agrarisch - Wonen in het Groen' te wijzigen naar 'Woongebied - Wonen in het Groen' onder voorwaarde dat:

- a. bij de inrichting van het gebied zoveel als mogelijk aansluiting moet worden gezocht bij het groene en historische karakter van het gebied, zoals is neergelegd in het Beeldkwaliteitsplan 'Wonen in het Groen' van oktober 2011;
- b. met onderzoek is aangetoond dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot de volgende uitvoeringsaspecten:
 1. water, in verband waarmee zonodig advies wordt gevraagd aan de waterbeheerder (Waterschap Aa en Maas);
 2. bodemverontreiniging;
 3. geluidhinder;
 4. milieuzonering (uitgaande van de richtlijnen in de meest recente VNG-handreiking 'bedrijven en milieuzonering');
 5. externe veiligheid;
 6. luchtkwaliteit;
 7. archeologie;
 8. flora en fauna;
 9. financieel-economische uitvoerbaarheid;
- c. in het kader van de woningbouwprogrammering afspraken zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg, zoals bedoeld in artikel 12.4 onder b. van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011;
- d. het maximum aantal woningen 340 bedraagt;
- e. parkeren door middel van een sluitende parkeerbalans dient plaats te vinden, waarbij parkeervoorzieningen dienen te voldoen aan de parkeernormen uit de Parkeernota Cuijk 2007-2015.

In dit wijzigingsplan wordt invulling gegeven aan de beschreven wijzigingsbevoegdheid. Onderhavige toelichting gaat in op de gestelde voorwaarden.

In de wijzigingsbevoegdheid wordt daarnaast verwezen naar artikel 39.1. In artikel 39.1 van het vigerende bestemmingsplan is een aantal algemene afwegingscriteria opgenomen waaraan voldaan dient te worden om gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid.

39.1 Afweging bij afwijkingen en wijzigingsbevoegdheden

39.1.1 Algemeen

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

- a. *een goede woonsituatie;*
- b. *de sociale veiligheid;*
- c. *het stedenbouwkundige en landschappelijke beeld;*
- d. *het straat- en bebouwingsbeeld;*
- e. *de karakteristieke hoofdvorm en kenmerken;*
- f. *de verkeersveiligheid;*
- g. *de milieusituatie;*
- h. *de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.*

39.1.2 Uitzondering bij 'Leiding - Gas'

In het geval van een belangenafweging waarbij de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' is betrokken, kan er geen sprake zijn van een afweging op basis van 'onevenredige aantasting'. De veiligheid en

continuïteit van de leiding mag in het geheel niet worden geschaad, zodat in afwijking van lid 39.1.1 er dus geen beoordelingsruimte is.

39.1.3 Uitzondering strijdigheid van belangen

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, met name aan de orde bij wijzigingsbevoegdheden, heeft het belang van de dubbelbestemming prioriteit. De dubbelbestemming vormt het toegevoegde na te streven nieuwe beleid, en levert als zodanig extra criteria op voor de uit te voeren toetsing bij de wijzigingsbevoegdheid. Kan bij wijziging niet aan deze criteria worden voldaan en/of wordt op enig vlak onevenredige schade aangebracht, dan kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Voor de voorliggende ontwikkeling is alleen het bepaalde in artikel 39.1.1 relevant. Artikel 39.1.2 is niet van toepassing, omdat binnen het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding – Gas' aanwezig. Ook voor het overige zijn er geen dubbelbestemmingen binnen het plangebied gelegen, waardoor artikel 39.1.3 evenmin van toepassing is. De toetsing aan en verantwoording van de genoemde aspecten in artikel 39.1.1 vindt in de voorliggende toelichting plaats.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse planologische aspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Cuijk, ten westen van de wijk 'Heeswijkse Kampen'. Ten noorden van de projectlocatie is een deel van het woongebied 'Wonen in het Groen' reeds gerealiseerd. Dit woongebied bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen. Langs de oostelijk rand is een aantal appartementencomplexen aanwezig en nog in aanbouw. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een park, dat een groene overgang vormt tussen de nieuwbouwwijk 'Wonen in het Groen' en het beoogde woongebied 'Wonen in het Groen Zuid'. De oostgrens van het plangebied wordt gevormd door de weg Lavendel. Dit betreft een belangrijke noord-zuid verbinding van de wijk Heeswijk. Aan de overzijde van deze weg is een woongebied met voornamelijk grondgebonden woningen gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen met voornamelijk lichte bedrijvigheid (milieucategorie 1 en 2). Momenteel zijn hier onder andere enkele autobedrijven, een broodjeszaak en een fitnessclub gevestigd. Nog niet alle beschikbare bedrijfskavels zijn uitgegeven. Ten westen van het plangebied ligt een hotel, inclusief restaurant en vergaderfaciliteiten. Verder in westelijke richting, op circa 260 meter afstand, ligt de A73.

Het plangebied zelf kent in de huidige situatie grotendeels een agrarisch gebruik. De gronden ten zuiden van de weg Heeswijk, die het plangebied in oost-west richting doorkruist, zijn begroeid met bomen ten behoeve van een boomkwekerij. In het noordoostelijk deel van het plangebied zijn drie bestaande burgerwoningen aanwezig, inclusief tuinen en bijgebouwen. Deze woningen zullen in het kader van de planontwikkeling behouden blijven. De woonpercelen zijn ingepast in het stedenbouwkundig plan voor het nieuwe woongebied. Enkele van de bestaande schuren in dit deel van het plangebied zullen wel worden gesloopt.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ambitie

Stedelijke ambities met dorpse identiteit

Cuijk heeft stedelijke ambities met behoud van zijn dorpse identiteit. Inwoners van Cuijk kunnen in het centrum terecht voor een uitgebreid aanbod van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Naast het uitgebreide voorzieningenaanbod ademt Cuijk evengoed een dorpse sfeer uit. Heeswijkse Kampen, waar Wonen in het Groen - zuid onderdeel van is, is de grootste woningbouwontwikkeling binnen de kern Cuijk.

Passend woningaanbod

Uit de woonvisie Van het Land van Cuijk blijkt dat door verschillende trends de vraag naar een gevarieerd woningaanbod verder toeneemt. Werken wordt steeds meer (in deeltijd) aan huis gedaan, de vraag naar kleine betaalbare woningen neemt toe en men blijft latere leeftijd langer zelfstandig wonen. De ontwikkeling Wonen in het Groen - zuid geeft hier invulling aan door ruimte te bieden aan verschillende woningtypologieën en woonmilieus. Een kwalitatieve groene openbare ruimte is van groot belang binnen de verschillende woonmilieus.

Verschillende woonmilieus

Om een gevarieerd aanbod aan woonmilieus te bewerkstelligen bestaat Wonen in het Groen uit vijf verschillende woonmilieus. De woonmilieus De Woonbuurten en De Hofjes zijn reeds gerealiseerd. Binnen Wonen in het Groen - zuid zijn de woonmilieus de Boerenerven en het Boswonen gepland, daarnaast kan Het Kralensnoer afgerond worden. Ieder woonmilieu kent zijn eigen karakter en bijhorende kwaliteit, in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage) wordt door middel van uitgangspunten en criteria richting gegeven aan de beoogde kwaliteit.

De sfeer in de Boerenerven zal voornamelijk uitgaan van traditionele bebouwing en openheid richting de omgeving. Het Boswonen krijgt een groen karakter waarbij de woningen rondom centrale wadi's met boomgroepen zijn gesitueerd. Aan de oostzijde wordt Het Kralensnoer langs de Lavendel afgerond door middel van compacte bouwmassa's in het groen.



Figuur 2.1: Overzicht woonmilieus Wonen in het Groen

Waterrijke groene openbare ruimte

De verschillende woonmilieus worden versterkt door het toepassen van wisselende architectuurprincipes passend bij het beoogde karakter. In de Boerenerven zal deze traditioneel zijn, in het Boswonen is er ruimte voor een modernere uitstraling. De afwisseling van woonmilieus maakt het Wonen in het Groen - zuid divers. Een belangrijk onderdeel is daarbij de openbare groene ruimte. De groene inrichting zal als drager fungeren en de verschillende woonmilieus op kwalitatieve wijze verbinden. Een ander belangrijk onderdeel van de openbare ruimte is de waterberging, deze zal duidelijk zichtbaar zijn door middel van onder andere waterpartijen en wadi's.

2.2.2 Stedenbouwkundig plan

Het door BRO opgestelde stedenbouwkundig plan telt in totaal 150 woningen, daarvan zijn er 21 tiny-houses, 24 patiowoningen, 78 twee-onder-een-kapwoningen en 27 vrijstaande woningen. Structuren uit de bestaande situatie zijn overgenomen, zo blijft de structuur Ewinkel behouden en fungeert de weg Heeswijk als hoofdontsluiting van de wijk. Het programma is in onderstaande tabel weergegeven.

Oppervlaktestaat		
Plangebied	103193,4	
Uitgeefbaarheid	Ingetekend	%
Totaal uitgeefbaarheid	54685,97	53,0
Totaal openbaar	48507,4	47,0
Woningen variant patio's	Aantal	%
Tweekappers	78	52,0
Vrijstaand	27	18,0
Patio's	24	16,0
Tinyhouses	21	14,0
Totaal	150	100,0

Bebouwing

De hoofdontsluiting vormt de logische grens tussen de deelgebieden de Boerenerven en het Boswonen. Vanuit de hoofdontsluiting zijn beide deelgebieden toegankelijk. De Boerenerven bestaan uit clusters met vrijstaande woningen welke vanuit een centraal erf zijn ontsloten, deze opzet zorgt ervoor dat in alle richtingen de erven naar de omgeving zijn georiënteerd. Het Boswonen bestaat uit groene lobben met boomgroepen en wadi's, de noordelijke grens van de zone 'Boswonen' richt zich op de hoofdontsluiting. Aan de oostzijde krijgt Het Kralensnoer invulling door middel van patiowoningen en tinyhouses in het groen. Door de compacte opstelling rondom kleine erven refereren de Tinyhouses naar de Boerenerven. De Patiowoningen vormen de begrenzing van de woonwijk aan de oostzijde.



Figuur 2.2: Uitsnede stedenbouwkundige verkaveling.



Figuur 2.3: Zoneringskaart

Groen- en waterstructuur

De wijk wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door een groene zoom met opgaande begroeiing en waterpartijen, de zoom fungeert tevens als buffer tussen de woningen en de bedrijven ten westen en zuiden van het plangebied. Richting het ten noorden gelegen park lopen verschillende groenstructuren waarvan de doorgaande structuur langs Ewinkel erg waardevol is. Een andere belangrijke groenstructuur is de zone langs de hoofdontsluiting waar bomen aan weerszijden van de weg gecombineerd worden met wadi's.

2.2.3 Beeldkwaliteit

Met behulp van het beeldkwaliteitsplan worden de uitgangspunten en criteria voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van het plan vastgelegd. Hiermee geeft dit document richting aan de vervolgstappen van het ontwikkelingsproces.

Uitgangspunten voor beeldkwaliteit

Binnen de beeldkwaliteitsbepalende criteria wordt er een bepaalde mate van vrijheid toegekend om afwisseling aan te brengen. Om individuele expressie te realiseren kan er bijvoorbeeld gebruik gemaakt worden van hoogteverschillen, parcellering in de gevels en toe te passen detailleringen. De uitstraling en gewaardeerde stijkenmerken die aan bod komen in Wonen in het Groen - noord worden

geherintroduceerd in de ontwikkeling van het plangebied. Op deze manier richt het beeldkwaliteitsplan zich op het voortzetten van de identiteit van Wonen in het Groen. Dit betekent niet per definitie een kopie van de noord gelegen buurten, maar een woongebied met een eigen identiteit waarbij gebruik gemaakt wordt van bestaande en bewezen kwaliteiten. Binnen de primaire eenheid tussen woongebieden van Cuijk is daaraan de ondergeschikte verscheidenheid en uniciteit per buurt van belang.

Algemene uitgangspunten

Duurzaam en natuurinclusief bouwen

Duurzaam bouwen betekent dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat niet alleen om energiebesparing, maar bijvoorbeeld ook om:

- het gebruik van duurzame (herbruikbare) materialen die rekening houden met het milieu en de gezondheid van bewoners en goede ventilatie om vocht, schimmel en ophoping van schadelijke stoffen te voorkomen;
- de woning zo te ontwerpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast is.

Natuurinclusief bouwen is een vorm van duurzaam bouwen waarbij zodanig gebouwd en ingericht wordt dat een bouwwerk bijdraagt aan de lokale biodiversiteit en natuurwaarden. Natuurinclusief bouwen draagt ook bij aan de kwaliteit van de leefomgeving waaronder de gezondheid van bewoners, bevordering van sociale contacten, bevordering van toerisme, het temperen van de temperatuur in het dorp. Voorbeelden van maatregelen zijn:

- groene gevel;
- ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels;
- insectenmuur;
- verduistering van lichtbronnen voor nachtdieren;
- vogel-, vlinder- en bijvriendelijke bloemen en struiken;
- gebruik van waterdoorlatende verharding op de percelen;
- pocketparks en natuurlijk spelen.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het plan toegelicht en wordt het plan hieraan getoetst. Er is sprake van een doorwerking van beleid dat is vastgesteld op verschillende niveaus van bestuur.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 juli 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Inhoudelijk gezien bevat de NOVI een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

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

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Structuurvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf.

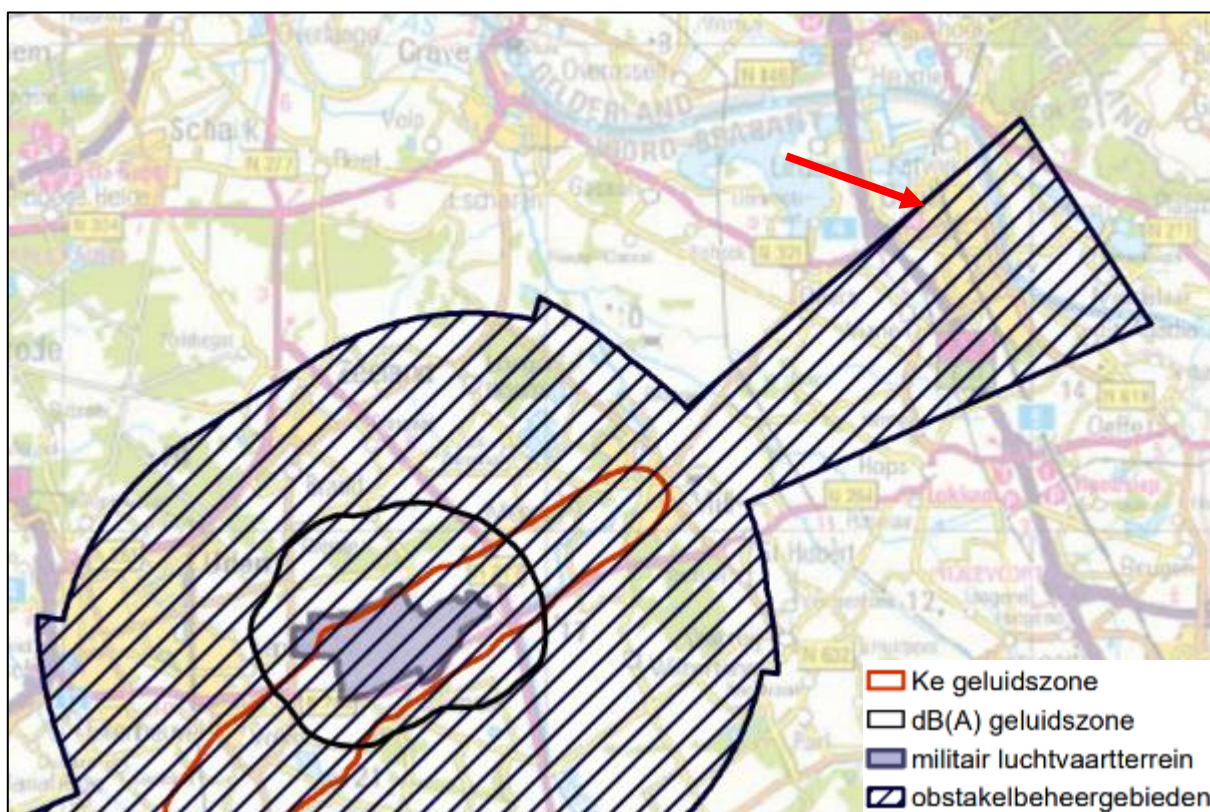
Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling speelt zich af op lokaal niveau en heeft geen relatie met het ruimtelijke orderingsbeleid op nationaal niveau.

Het plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij het radarstation Volkel. Op grond van artikel 2.6.9, lid 2 van het Barro mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Binnen het radarverstoringsgebied gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte van bebouwing en de tiphoogte van windturbines. Het plangebied ligt op ongeveer 13,5 kilometer ten zuidoosten van de radarinstallatie. Binnen een straal van 15 kilometer tot de radarantenne wordt de maximale hoogte van bebouwing conform artikel 2.4 van de regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bepaald door een denkbeeldige rechte lijn te trekken vanaf een punt op de top van de radarantenne, waarvan de hoogteligging ten opzichte van NAP is opgenomen in Bijlage 8 bij de Barro, oplopend met 0,25 graden tot een punt gelegen binnen 15 kilometer vanaf voornoemde radarantenne. De radarantenne ligt op een hoogte van 39 meter +NAP. Volgens de formule mag de bebouwing in het plangebied een maximale bouwhoogte van circa 97,5 +NAP meter bedragen.

Het voorliggende wijzigingsplan maakt geen bebouwing mogelijk waardoor de genoemde bouwhoogte overschreden zal worden. In het wijzigingsplan is conform het vigerende bestemmingsplan voor het gehele plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar' opgenomen. Hiermee is de beperking in de bouwhoogte vanwege de ligging in het radarverstoringsgebied planologisch vastgelegd.

Het zuidoostelijke deel van het plangebied ligt daarnaast binnen het obstakelbeheergebied van Vlieg-basis Volkel, zoals is aangegeven in de navolgende afbeelding. Binnen dit gebied gelden beperkingen aan de maximaal toelaatbare bebouwingshoogte op grond van artikel 2.6.4, lid 4 van het Barro. Voor het zuidoostelijk deel van het plangebied geldt een maximum bouwhoogte van 150 m boven NAP. Het maaiveld in het plangebied ligt op een hoogte van circa 10 meter boven NAP. Het voorliggende wijzigingsplan maakt geen bebouwing mogelijk waarmee de genoemde bouwhoogte overschreden zal worden. In het wijzigingsplan is conform het vigerende bestemmingsplan voor dit deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – funnel' opgenomen. Hiermee is de beperking in de bouwhoogte vanwege de ligging in het obstakelbeheergebied planologisch vastgelegd.



Figuur 3.1: Kaart militair luchtvaartterrein - Vliegbasis Volkel, bijlage 3.8 bij het Barro

Geconstateerd kan worden dat het initiatief niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk ordeningsbeleid. Het Barro heeft dan ook geen doorwerking binnen dit uitwerkingsplan.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand*

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Voor onderhavige ontwikkeling is een Ladderonderbouwing opgesteld. De onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan de onderhavige toelichting. Hieronder worden de belangrijkste conclusies weergegeven. Voor de volledige conclusies wordt verwezen naar de bijlagen.

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om de gemeente Land van Cuijk.

Kwantitatieve behoefte

Het initiatief, waarin 150 woningen worden gerealiseerd aan de hand van een gedifferentieerd programma, voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Door de verwachte demografische ontwikkelingen neemt de woningbehoefte in de toekomst toe. Om de groeiende vraag op te vangen is er in de periode 2020 en 2030 daarom behoefte aan 1.480 nieuwe woningen in Cuijk (incl. verwachte sloop). Rekening houdend met de in 2020 gerealiseerde woningen (146) dienen er tot 2030 nog **1.334 woningen** worden toegevoegd om in de vraag te kunnen voorzien. Ook in de regio Land van Cuijk neemt de woningbehoefte de komende jaren toe. In totaal is er in de regio behoefte aan **4.105 nieuwe woningen** tot 2030 (incl. verwachte sloop).
- De aanwezige planvoorraad bestaat in zijn totaliteit uit 967 woningenbouwplannen tot 2030 (incl. het planinitiatief). Hiervan hebben er 298 de status 'hard', waardoor er in Cuijk sprake is van een **restbehoefte van 1.036 woningen tot 2030**. In de regio Land van Cuijk zijn 4.280 woningenbouwplannen aanwezig, waarvan 1.895 met de status 'hard'. Hierdoor is er in de regio sprake van een **restbehoefte van 2.210 woningen tot 2030**.
- Deze restopgave heeft alleen betrekking op de behoefte die ontstaat als gevolg van de verwachte toekomstige groei van het bevolkings- en huishoudensaantal. Vanuit de actuele fricties op de woningmarkt is er in de huidige situatie in Cuijk een extra behoefte aan 420 woningen en in de regio Land van Cuijk aan 1.830 woningen. Daarnaast is het aannemelijk dat een deel van de woningvraag in (de regio) Nijmegen uitwijkt naar Cuijk door het bestaande tekort en de sterke verhuisrelatie.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarin grondgebonden woningen (2-onder-1-kap, vrijstaand en patiowoningen) in de koopsector worden gerealiseerd en een aantal tiny houses, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio Noordoost-Brabant (landelijk), de regio Land van Cuijk en in Cuijk is op basis van de bestaande woonwensen sprake van een tekort aan zowel **grondgebonden woningen** als aan gestapelde woningen (appartementen). Het woonprogramma van de ontwikkeling speelt hierop in doordat het voorziet in grondgebonden woningen.
- Uit de regionale woningmarktstrategie blijkt daarnaast dat grondgebonden woningen in de **koopsector** in Cuijk kansrijk zijn op zowel de korte als op de lange termijn. Dit blijkt ook uit het woonwensenonderzoek, waar een tekort wordt geconstateerd aan woningen in de koopsector. Daarnaast wordt aangegeven dat de oudere doelgroep (75+) vooral op zoek is naar een woning waarin ze comfortabel oud kunnen worden, zoals een **nultredenwoning** (bijvoorbeeld een patiowoning).

gen). Gezien de opkomende vergrijzing zal de behoefte aan dit soort type woningen in de toekomst naar verwachting verder gaan stijgen. Het initiatief speelt hierop in doordat het volledig bestaat uit koopwoningen en ook voor een deel uit patiowoningen.

- De tekorten richten zich in Cuijk daarnaast vooral op koopwoningen in de **middeldure en dure prijscategorie**. Uit de gemiddelde woningwaarde in de gemeente bleek ook dat het aanbod betaalbare woningen relatief sterk is vergeleken met referentiegebieden. Aangezien het initiatief koopwoningen in de middeldure en dure sector omvat, voorziet het in een behoefte. De laatste jaren is in de Heeswijkse Kampen voornamelijk woningbouw gerealiseerd voor de onderkant van de markt. Hierbij zijn goedkopere woningen gerealiseerd. Daarnaast was het aanbod van doorstromers naar tweekappers en vrijstaande woningen de afgelopen jaren beperkt.
- Tot slot zijn er zowel regionaal als gemeentelijk veel geïnteresseerden in bijzondere woonvormen. Een van deze woonvormen betreft **tiny houses**, waar vooral de startende doelgroep op gericht is en in beperktere mate doorstromers van onder de 65 jaar. In totaal zijn er op regionaal niveau 10.700 geïnteresseerden voor de tiny houses, waarvan ongeveer 495 in Cuijk. Daarmee is het aannemelijk dat er voldoende behoefte is voor de beoogde tiny houses in het planinitiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De omgevingsvisie bevat de ambities voor de Brabantse leefomgeving tot 2050. Daarnaast zijn mobiliserende tussendoelen opgesteld voor de periode tot 2030.

De basisopgave van de omgevingsvisie is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Daarnaast zijn de volgende vier hoofdogaven geformuleerd:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De provincie blijft inzetten op duurzame verstedelijking door middel van herbestemming en transformatie in het bestaand bebouwd gebied. Hier liggen tevens kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en woningbouw. De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave van circa 120.000 woningen, daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. De provincie ziet deze opgave als kans om invulling te geven aan de energieopgave in het stedelijk gebied, het stedelijk gebied klimaatbestendig te maken en de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen.

Doorwerking plangebied

De voorliggende ontwikkeling omvat de realisatie van een nieuw woongebied bestaande uit maximaal 150 woningen op een uitbreidingslocatie aan de rand van Cuijk. In paragraaf 3.1.3 is onderbouwd en aangetoond dat deze ontwikkeling passend is bij het principe van duurzame verstedelijking. Tevens draagt de realisatie van de woningen bij aan de invulling van de woningbouwopgave voor de komende

ten jaar. De ontwikkeling is dan ook in lijn met de door de provincie Noord-Brabant voorgestane beleid.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' vastgesteld. Dit betreft een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening ruimte 2014.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het nemen van ruimtelijke besluiten. Aan de hand van de kaarten kan vastgesteld worden waar welke regels van toepassing zijn.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), natuur en landschap (waaronder de ecologische hoofdstructuur), water, cultuurhistorie, agrarische ontwikkeling en windturbines. De regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn er, in lijn met het beleid van de Omgevingsvisie Noord-Brabant, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's, in het bestaand stedelijk gebied en in de gebieden 'verstedelijking afweegbaar'. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1: Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

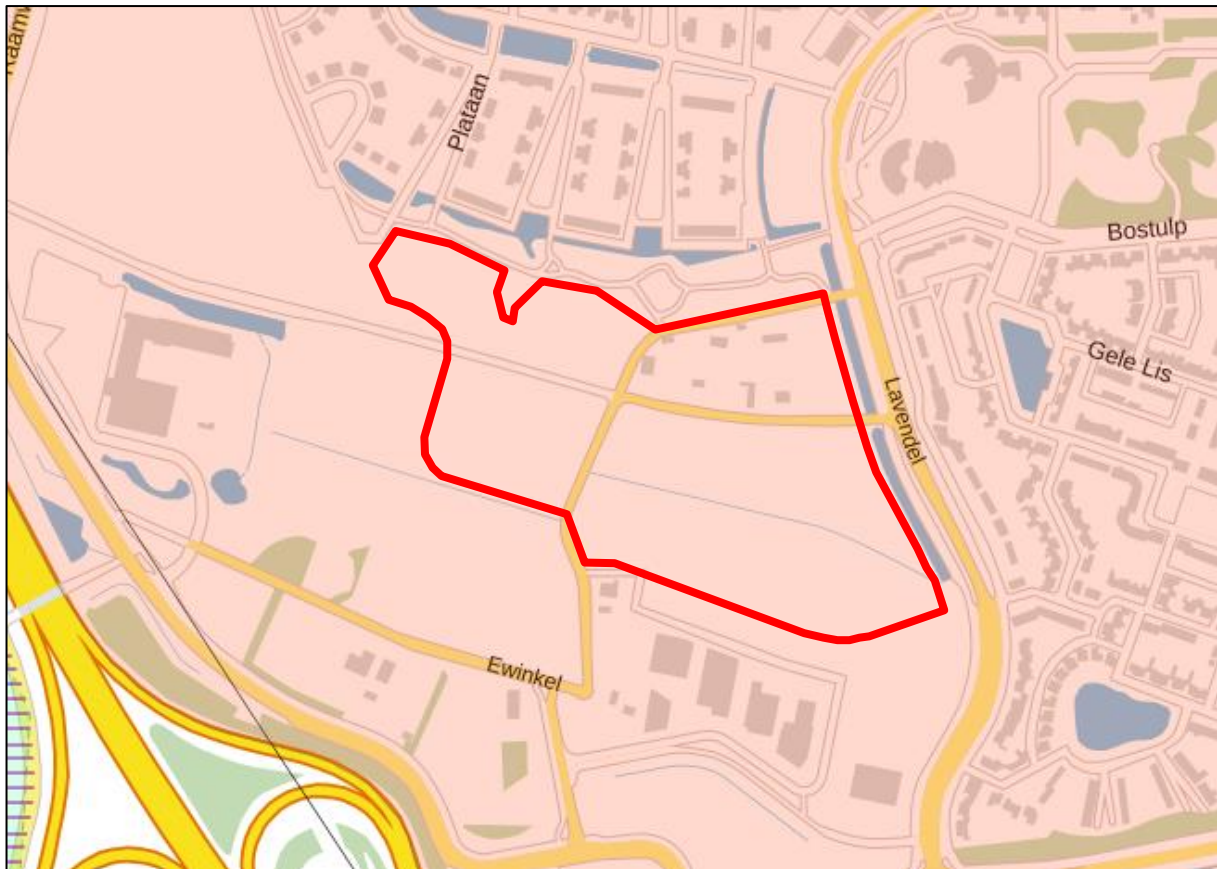
- a) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b) het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a) bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b) bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d) houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e) geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- f) draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Doorwerking plangebied

Conform kaart 3 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is het plangebied volledig gelegen binnen 'stedelijk gebied', daarnaast wordt het plangebied aangeduid als 'landelijke kern'. Het plangebied ligt zodoende in bestaand stedelijk gebied, waardoor stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant bepaalt dat het initiatief moet voorzien in de ruimtelijke kwaliteit en bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen te dient worden.



Figuur 3.2: Uitsnede provinciale kaart

Het voorliggende wijzigingsplan voorziet in nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied. De te realiseren woningbouwaantallen zijn passen binnen de regionale en lokale woningbouwkaders (zie paragraaf 3.1.3 en 3.3.1). Er is derhalve sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Daarmee is dit planvoornemen in lijn met de Interim omgevingsverordening. Daarnaast is het plangebied conform kaart 2 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' gelegen binnen de aanduidingen 'Verbod uitbreiding veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Onderhavige ontwikkeling voorziet echter niet in de ontwikkeling van veehouderijen, waardoor deze aanduidingen niet belemmerend werken voor de realisatie van het beoogde woongebied.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met het provinciale beleid, aangezien er woningen worden toegevoegd op een uitbreidingslocatie die is aangewezen als bestaand stedelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Cuijk

De Structuurvisie Cuijk 2030 geeft op hoofdlijnen invulling aan de toekomstige ruimtelijke inrichting van het Cuijkse grondgebied voor de beleidsthema's uit de Strategische Visie Cuijk 2030: Recreatie & Toerisme, Wonen & Leefbaarheid en Werken & Economie. In de Structuurvisie is het grondgebied opgedeeld in twee gebieden: Dynamisch Cuijk en Vitaal landelijk Cuijk. In beide gebieden blijven ontwikkelingen mogelijk. Uitgangspunten daarbij zijn: water (als kans), innovatie en duurzaamheid (als ambitie) en samenwerking (als middel).

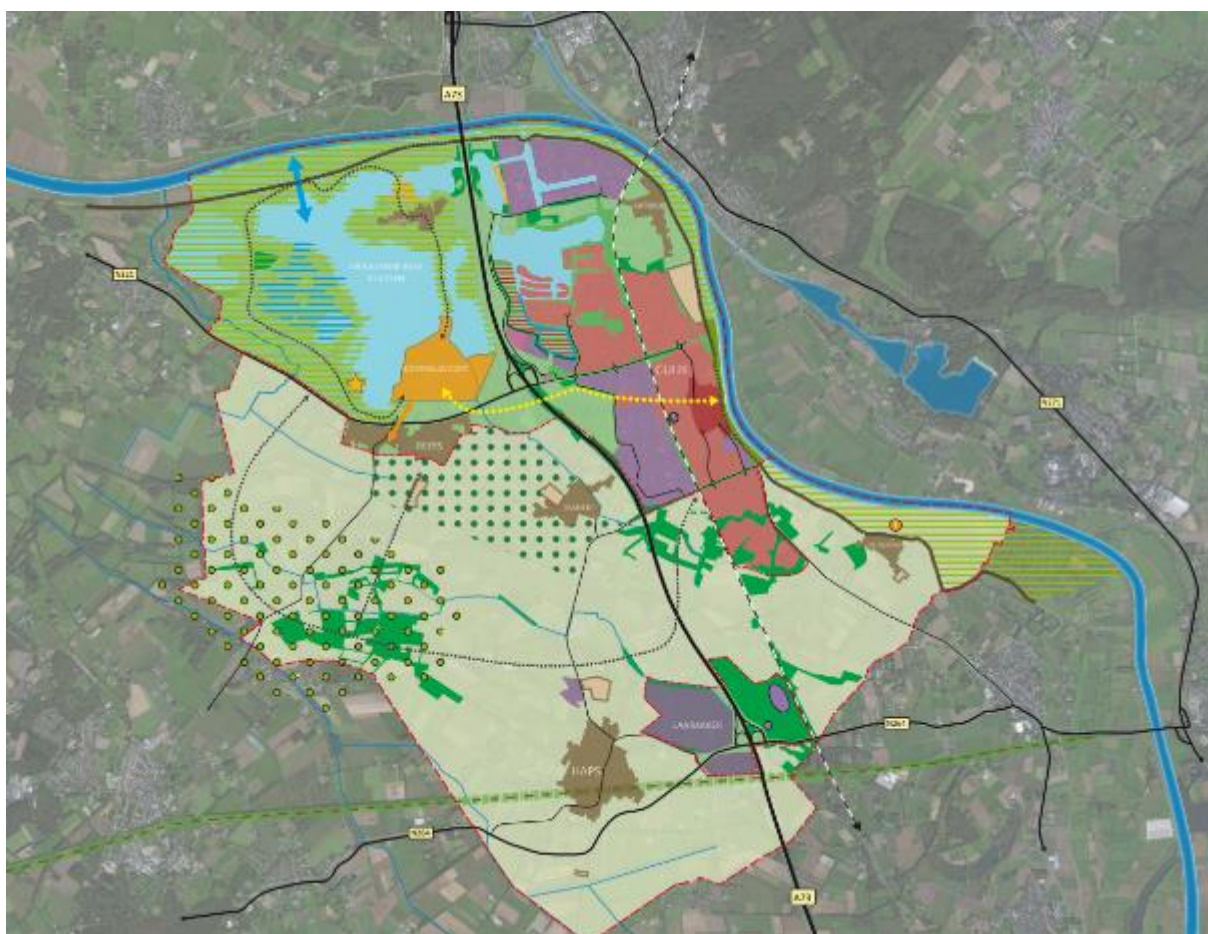
Voor de thema wonen is het volgende opgenomen in de structuurvisie.

De voormalige gemeente Cuijk kan worden beschreven als een verzameling dorpen met Cuijk als hoofddorp. De kleinere dorpen zijn van Cuijk gescheiden door groene buffers. Cuijk heeft stedelijke ambities met behoud van zijn dorpse identiteit. Binnen de voormalige gemeente Cuijk bevinden zich de dorpen Beers, Cuijk, Haps, Katwijk, Linden, Sint Agatha en Vianen. De hoofdkern Cuijk beschikt over een goed ontwikkeld voorzieningenniveau, maar ademt wel nog een dorpse sfeer uit. De inwoners van de voormalige gemeente kunnen in dit centrum terecht voor een breed pakket van dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen. Cuijk ligt aan de Maas en heeft met de Maasboulevard en de schouwburg extra troeven in handen. De dorpen rond Cuijk zijn verschillend van formaat, hebben ieder unieke kenmerken en zijn landschappelijk sterk gepositioneerd. Elk dorp heeft zijn eigen verschijningsvorm. De woonkwaliteit van deze dorpen wordt bepaald door laagbouw, een ruime opzet van buurten en een grote gemeenschapszin. De nabijheid van het kleinschalig buitengebied en de verweving van het groen in de dorpsstructuren, zorgen voor een bijzonder landschappelijk decor.

Doorwerking plangebied

In de structuurvisie wordt specifiek de ontwikkeling van dit deel van de Heeswijkse Kampen besproken. Het plangebied 'Cuijk, Heeswijkse Kampen' is het belangrijkste stedelijke uitbreidingsgebied binnen Cuijk. Zowel in De Nielt als in de Heeswijkse Kampen vinden nog bouwactiviteiten plaats en is ruimte voor verdere uitbreiding, onder andere ten westen van de verbindingsweg Lavendel (Wonen in het Groen). Het "succes" van het woongebied Heeswijkse Kampen is voor een belangrijk deel te danken aan de aanwezigheid van het water. Onderdeel van deze opgave is het bufferen of infiltreren van hemelwater binnen het plangebied zodat het water vertraagd wordt afgevoerd naar het watersysteem.

Onderhavige ontwikkeling sluit hiermee aan op de gemeentelijke ambities om het gebied Heeswijkse Kampen verder te verstedelijken en te voorzien aan de woningbehoefte die thans aanwezig is binnen het verzorgingsgebied (zie hiervoor onder andere de ladderonderbouwing).



Figuur 3.3: Uitsnede structuurvisie Cuijk.

4. OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de diverse relevante omgevingsaspecten aangehaald en wordt het plan hieraan getoetst.

4.1 Verkeer en parkeren

Verkeer

Er is door Grenspaal12 een verkeersonderzoek uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting. Hier wordt dan ook naar verwezen.

Geconcludeerd wordt dat de woningen in het plan, rekening houdend met de landelijke gegevens van CROW, een gemotoriseerde verkeersgeneratie van ongeveer 1.100 voertuigen per etmaal zal genereren met een ondergrens van 994 voertuigen en bovengrens van 1.109 voertuigen. Dit verkeer zal afgewikkeld worden op het kruispunt Meelbes-Lavendel aangezien dit de enige toegang is voor gemotoriseerd verkeer tot de woningen. De verkeersintensiteiten op de bovenliggende straat Lavendel zullen hierdoor worst-case toenemen tot 8.409 voertuigen per etmaal. Deze intensiteiten zijn nog zeer acceptabel voor een gebiedsontsluitingsweg. We concluderen dat er geen doorstromingsproblemen zullen optreden als al het gemotoriseerde verkeer ontsluit via de straat Meelbes.

Als slotconclusie kan gezegd worden dat de bouw van 150 woningen geen problemen zal opleveren op vlak van verkeersgeneratie en doorstroming naar de omliggende wegen.

Parkeren

Bij de realisatie van woningen moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Op deze manier wordt gezorgd dat de parkeerdruk in de omgeving niet toeneemt en elke woning in haar parkeerbehoefte kan worden voorzien. In Cuijk gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de "Nota Parkeernormen auto en fiets Gemeente Cuijk". De parkeernormen zijn hieronder afgebeeld. In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van parkeren. Hiermee is geborgd dat voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden per woning. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de verwachte parkeerbehoefte op te vangen op basis van de huidige stedenbouwkundige opzet zoals beschreven in paragraaf 2.2.

Parkeernormen WONEN							
Type WONING	Gebied	Centrum	Schil/overloop	Rest beb. kom	Buiten-gebied	Eenheid	Aandeel bezoek
Koopwoningen							
Vrijstaand		1,8	2,1	2,3	2,4	woning	0,3/woning
Twee-onder-één-kap		1,7	2	2,2	2,2	woning	0,3/woning
Rijtjeshuis (tussen-/hoekwoning)		1,5	1,8	2	2	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,6	1,9	2,1	2,1	woning	0,3/woning
Appartement-middenprijs		1,4	1,7	1,9	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-goedkoop		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Huurwoningen							
Vrije sector		1,5	1,8	2	2	woning	0,3/woning
Sociale huur		1,3	1,4	1,6	1,6	woning	0,3/woning
Appartement-duur		1,4	1,7	1,9	1,9	woning	0,3/woning
Appartement-midden/goedkoop		1,1	1,2	1,4	1,4	woning	0,3/woning
Aanleunwoningen		1,1	1,1	1,2	1,2	woning	0,3/woning
Kamer		0,5	0,6	0,7	0,7	woning	0,2/woning

4.2 Geluid

4.2.1 Toetsingskader

Wegverkeer

Op basis van de Wet geluidhinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor:

- de toevoeging van een nieuwe woning of andere geluidsgevoelige functie binnen de zone van een weg;
- de aanleg van een nieuwe weg;
- de reconstructie van een bestaande weg.

De breedte van de zone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken, het stedelijk gebied en de maximumsnelheid. In een akoestisch onderzoek kunnen wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt buiten beschouwing worden gelaten.

Tabel: Breedte geluidszones langs wegen

	Aantal rijstroken	Zone breedte
Stedelijk gebied	1 of 2	200 meter
	3 of meer	350 meter
Buiten stedelijk gebied	1 of 2	250 meter
	3 of 4	400 meter
	5 of meer	600 meter

In de Wgh zijn grenswaarden opgenomen met betrekking tot de geluidbelasting op de gevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel is 48 dB en mag in principe niet worden overschreden. Onder bepaalde voorwaarden, als maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn en het voldoen aan de grenswaarden onoverkomelijke bezwaren ontmoet van landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële aard, mag de geluidbelasting hoger zijn dan de voorkeursgrenswaarde. Hiervoor dient middels een ontheffing een hogere waarde te worden vastgesteld.

Tabel: Maximale ontheffingswaarden

Situatie	Maximale ontheffingswaarde	Artikel
Stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	63 dB	Artikel 83, lid 2 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	68 dB	Artikel 83, lid 5 Wgh
Buiten stedelijk gebied		
• Nieuwe woningen	53 dB	Artikel 83, lid 1 Wgh
• Agrarische bedrijfsbebouwing	58 dB	Artikel 83, lid 4 Wgh
• Vervangende nieuwbouw	58 dB	Artikel 83, lid 7 Wgh
• Vervangende nieuwbouw* binnen de zone van een autoweg of autosnelweg	63 dB	Artikel 83, lid 6 Wgh

*Met dien verstande dat de vervanging niet zal leiden tot een ingrijpende wijziging van de bestaande stedenbouwkundige functie of structuur en een wezenlijke toename van het aantal geluidgehinderden bij toetsing op bouwplanniveau voor ten hoogste 100 woningen.

4.2.2 Onderzoek en conclusie

Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plan. In dit onderzoek zijn vanwege de omliggende wegen (50 km/uur-wegen en de Rijksweg A73) geluidscontouren berekend over het plangebied.

Ten gevolge van de A73 en Lavendel (zowel gezoneerd als totaal) treedt een overschrijding op van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden op een aantal woongroepen ten gevolge van de A73. Ingevolge de Wet geluidhinder en in van een goede ruimtelijke ordening dient voor de woningen toebehorend aan deze desbetreffende woongroepen dove gevels te worden gerealiseerd. Ter plaatse van woongroep 64, 65, 66, 74, 75 en 80 wordt de maximaal te ontheffen waarde overschreden. Ingevolge de Wet geluidhinder kan een geluidbelasting die hoger is dan de maximaal te ontheffen waarde alleen worden geaccepteerd indien een dove gevel wordt gerealiseerd. De berekende geluidbelasting wordt in tabel 5.1 voor elke woongroep per gevel en toetshoogte aangegeven waarop de maximaal te ontheffen waarde wordt overschreden. Om het woon- en leefklimaat in de woning te waarborgen dienen de hierboven genoemde gevels in de toekomst doof te worden uitgevoerd. Dit is geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de regels. Indien uit een akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale ontheffingswaarde ter plaatse van deze gevels niet wordt overschreden dan is het realiseren van een dove gevel niet noodzakelijk.

Het treffen van bron- en overdrachtsmaatregelen is niet doelmatig. Daar waar een overschrijding van de maximaal te ontheffen waarde wordt geconstateerd, dienen in de toekomst dove gevels te worden gerealiseerd. Hiermee wordt gewaarborgd dat in de woningen sprake is van aan acceptabel woon- en leefklimaat.

Vanwege de A73 en Lavendel dient een hogere waarde te worden aangevraagd voor de woningen die vallen binnen de zone van de desbetreffende wegen. Voor de woningen (zowel binnen als buiten de zone van desbetreffende wegen), waarop een overschrijding plaatsvindt van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting dient het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Hierdoor kan het woon- en leefklimaat worden gewaarborgd in de woning(en). Ter borging van het woon- en leefklimaat zijn voor de percelen waar sprake is van een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde een aanduiding opgenomen 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde bouwen' waarbij voorwaardelijk verplichtend is gesteld dat het realiseren van een woning is toegestaan zover wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere grenswaarde.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.

- Het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.
- Het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd.

Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

4.3.2 Onderzoek

Om aan te tonen of het plan een effect op de luchtkwaliteit die "niet in betekenende mate" is, is gebruik gemaakt van de NIBM-tool. Bij het invullen van deze tool is gebruik gemaakt van de verkeersgegevens uit paragraaf 4.1 en het verkeersonderzoek in de bijlagen. In navolgend figuur is het resultaat van de NIBM-tool weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat de bijdrage van het extra verkeer "niet in betekenende mate" is. Een verder luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1123
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,72
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,17
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Naast de invloed van het plan op de luchtkwaliteit moet ook gekeken worden naar de achtergrondwaarden ten aanzien van luchtkwaliteit. Hiermee wordt aangetoond of sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij het plangebied. De achtergrondwaarden zijn te achterhalen middels de NSL-monitoringstool. Hieronder zijn de waarden bij de dichtstbijzijnde toetspunten weergegeven.

Id	NO₂ µg/m³	PM₁₀ µg/m³	PM₁₀ overschrijdingsdagen	PM_{2.5} µg/m³	Jaar
61063	24.6	18.7	6.7	11.4	2020
61064	23.2	18.5	6.6	11.4	2020
686093	20.9	17.9	6.3	11.1	2020
693405	27.6	18.7	6.7	11.4	2020
695412	26.7	18.6	6.6	11.3	2020
726372	27.0	18.6	6.6	11.4	2020
Norm	40	40	35	25	

In de tabel is te zien dat de waarden allen ruim onder de gestelde normen liggen. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen ten aanzien van luchtkwaliteit.

4.3.3 Conclusie

Het onderdeel luchtkwaliteit zorgt niet voor belemmeringen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'². In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

De richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals een rustig buitengebied, een stiltegebied of een natuurgebied). Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemengde gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen

² 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Voorbeelden van gebieden met functiemenging zijn horecaconcentratiegebieden, stadscentra, winkelcentra en winkelgebieden van dorpskernen, woon-werkgebieden met kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid, gebieden langs stadstoe-gangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en an-dere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

Met dit plan worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Het plan heeft dan ook geen invloed op milieugevoelige functies, zoals woningen, in de omgeving.

Wel worden milieugevoelige functies mogelijk gemaakt met dit plan. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat bij de woningen. Om deze reden is gekeken naar bedrijven en andere milieube-lastende functies in de omgeving. Buiten het te ontwikkelen bedrijventerrein aan de zuid- en westzijde van het plan liggen er geen bedrijven in de omgeving. Verder gelegen bedrijven hebben geen richtaf-stand die over het plangebied reikt. Binnen de bedrijfsbestemmingen die aan de zuid- en westzijde van het plangebied liggen mogen bedrijven gerealiseerd worden tot maximaal milieucategorie 2. Deze bedrijven hebben een richtafstand van 30 meter. De toekomstige woningen worden buiten deze richt-afstand gerealiseerd. De extra groenstrook in het westen zorgt hier onder andere voor. In figuur 4.1 is dit in beeld gebracht. Hier is namelijk een strook van 30 meter rondom het bedrijventerrein gelegd. Daarmee kan gezegd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het noorden van het plangebied zijn in het vigerende bestemmingsplan twee agrarische bestemmin-gen (Heeswijk 40 en Heeswijk 44). Binnen deze bestemming zijn planologisch agrarische activiteiten toegestaan. Uitgaande van de maximale juridisch-planologische mogelijkheden zou in theorie ter plaatse van deze percelen maximaal milieucategorie 2 bedrijf kunnen worden gevestigd (akkerbouw en fruitteelt) waarvoor een richtafstand geldt van 30 meter. Een aantal percelen ten oosten en ten zui-den vallen hierdoor binnen de milieuzonering van deze agrarische percelen. In de huidige feitelijke si-tuatie zijn op de percelen Heeswijk 40 en Heeswijk 44 burgerwoningen aanwezig en ook dusdanig be-stemd. Er vinden op deze percelen geen bedrijfsmatige agrarische activiteiten meer plaats. De feite-lijke inrichting van de percelen en de ruimte voor agrarische bedrijfsactiviteiten zijn hierdoor zeer be-perkt. Daarnaast zijn bedrijfsgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij in de hui-dige situatie het volledige bouwvlak vrijwel wordt benut door de huidige burgerwoningen. De percelen worden daarnaast al beperkt in de agrarische mogelijkheden. Ook in de huidige juridisch-planolo-gische situatie dient er rekening te worden gehouden met de omliggende (bedrijfs)woningen. Er is om die reden gekozen om de feitelijke situatie ter plaatse van de percelen juridisch-planologisch vast te leggen. De twee percelen worden meegenomen binnen het plangebied van onderhavig wijzigingsplan en krijgen tevens de bestemming 'Woongebied – Wonen in het groen'. Door de wijziging van de be-stemming van deze percelen zorgen de percelen dus niet voor milieueffecten bij de woningen én de woningen beperken de eigenaren van de percelen ook niet.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat voor de woningen en dat de gebruiksmogelijkheden van de percelen Heeswijk 40 en 44 niet worden aangetast.



Figuur 4.1: Ligging woningen ten opzichte van bedrijventerrein en 30 meter strook rondom het bedrijventerrein (de verkaveling is in de tussentijd gewijzigd, maar de uiterste contouren van het plan zijn niet gewijzigd)

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Geur agrarisch

In de omgeving van het plangebied liggen geen veehouderijen of andere agrarische bedrijven met een bepaald geuruitstraling. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

4.6 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied lopen geen planologisch relevante kabels of leidingen. Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een gasleiding. De woningen liggen buiten de aan te houden afstand van deze leidingen. Voor gasleidingen en andere risicovolle leidingen wordt verwezen naar paragraaf 'externe veiligheid'.

4.7 Externe veiligheid

4.7.1 Toetsingskader

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transportroutes. Op beide categorieën is landelijke wet- en regelgeving van toepassing.

In de landelijke wet- en regelgeving zijn kwaliteitseisen en normen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Doel is om bepaalde risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Deze bedoelde risico's hangen vooral samen met:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- transport van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water.

Ook zijn er onder meer landelijke regels voor de opslag en verkoop van vuurwerk. Verder wordt bij de plaatsing van windmolens ook de externe veiligheid in ogenschouw genomen.

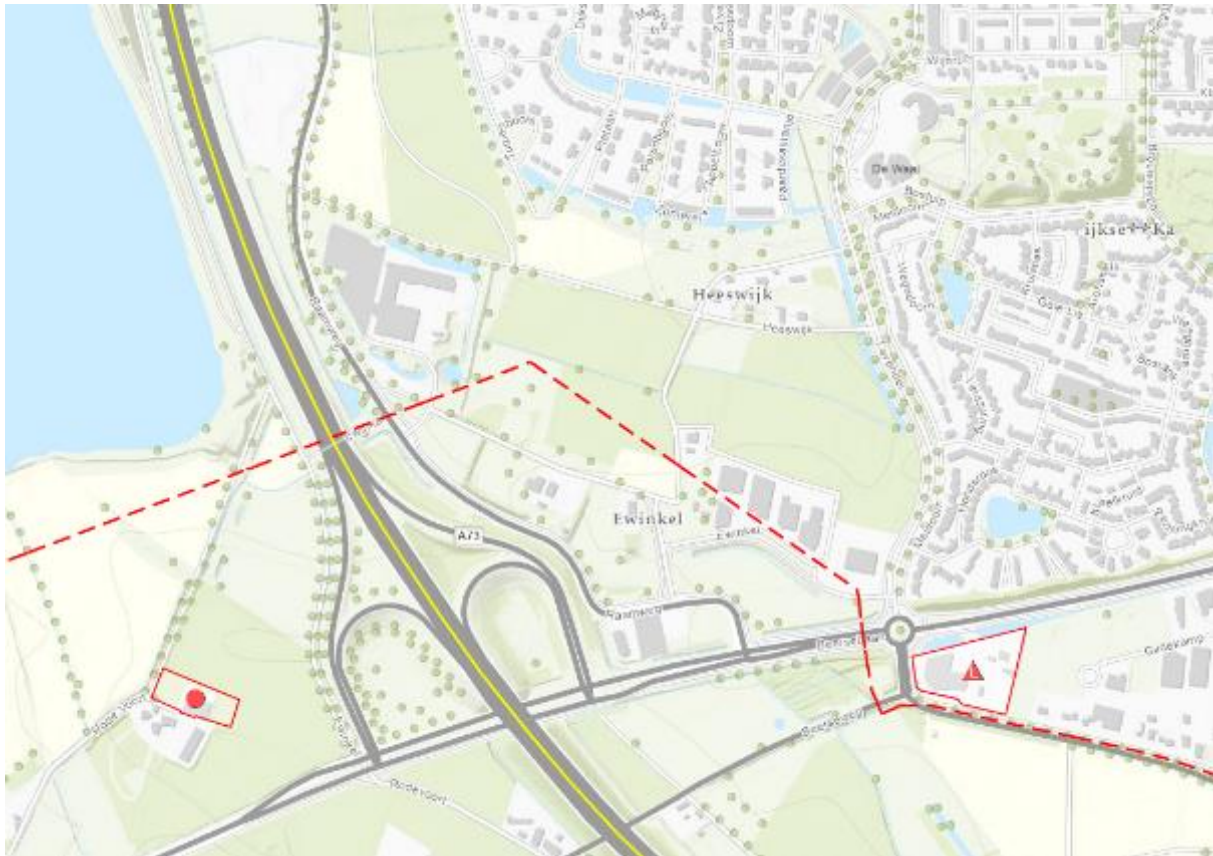
De risico's voor externe veiligheid komen tot uitdrukking via het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Via het plaatsgebonden risico wordt een basisbeschermingsniveau gewaarborgd. Bij het groepsrisico wordt wel beoordeeld hoeveel personen zich, redelijkerwijs, feitelijk in de omgeving kunnen bevinden. Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een oriëntatiewaarde. Dit is een ijkwaarde waaraan veranderingen getoetst kunnen worden. Deze oriëntatiewaarde mag overschreden worden, mits goed beargumenteerd door het bevoegd gezag. Samen met de hoogte van groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Deze argumentatie is een onderdeel van de verantwoording van het groepsrisico. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans, per jaar, op overlijden van een onbeschermd individu ten gevolge van ongevallen met gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid van een persoon is fictief. Niet wordt beoordeeld hoe groot de kans op de aanwezigheid van een persoon feitelijk is.

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans per jaar dat een groep van bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen het slachtoffer wordt van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt ook beschouwd als een maat voor de maatschappelijke ontwrichting.

4.7.2 Onderzoek

Om aan te tonen wat de eventuele externe veiligheidsrisico's ter plaatse van het plangebied zijn, is gekeken naar de risicokaart. In figuur 4.2 is hiervan een uitsnede weergegeven.



Figuur 4.2: Uitsnede risicokaart

Snelweg

Ten westen van het plangebied loopt de rijksweg A73. Hierover worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Ter plaatse van het plangebied ligt wegvak B84. De volgende stoffen worden hierover vervoerd:

- LF1: brandbare vloeistof
- LF2: brandbare vloeistof
- LT1: toxische vloeistof
- LT2: toxische vloeistof
- GF1: brandbaar gas
- GF2: brandbaar gas
- GT3: toxisch gas

Elke stofcategorie heeft een eigen invloedsgebied. In dit geval heeft de stof LT2 het grootste invloedsgebied, namelijk 880 meter. De dichtstbijzijnde woning uit het plan ligt op circa 350 meter van de A73. Het plangebied ligt daarmee (gedeeltelijk) binnen het invloedsgebied vanwege de stoffen LT1, LT2 en GT3 (toxische vloeistoffen en gassen). Om deze reden is een verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk. Het plangebied ligt buiten 200 meter van de weg, waardoor kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Buisleiding

In de bijlagen bij deze toelichting is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd door M-Tech ten aanzien van de aardgasleiding die aan de zuidwestzijde van het plangebied loopt. In de analyse in de bijlage wordt het volgende geconcludeerd:

Een deel van het projectgebied valt binnen de plaatsgebonden invloedssfeer van de veiligheidscontouren van de hoge druk gasleiding. Echter dit geldt voor de 10-7 en 10-8 contour en niet voor de 10-6 contour. De maximale overschrijdingsfactor van deze kilometer leiding wordt gevonden bij 15 slachtoffers en een frequentie van $1.94E-008$. De maximale overschrijdingsfactor ter plekke van het projectgebied is $4.358E-004$. Deze waarden zijn voor zowel de bestaande, als de geprojecteerde situatie gelijk. Het groepsrisico neemt ter plaatse van de projectgebied niet toe ondanks dat er meerdere woningen zijn geprojecteerd. Gebaseerd op bovenstaande hoeft er voor dit project geen diepgaand EV-onderzoek te worden uitgevoerd.

Inrichtingen

Aan het adres Hoefseweg 1 bevindt zich een inrichting waar een bovengrondse propaantank aanwezig is. Hiervoor geldt geen PR- of GR-contour. Er gelden daarom geen beperkingen voor het plan. Aan het adres Beersebaan 1 bevindt zich daarnaast een Shell tankstation. Hiervoor geldt een PR contour van 35 meter. Het invloedsgebied bedraagt 150 meter. Het plangebied ligt op circa 200 meter van dit tankstation en daarmee buiten het invloedsgebied.

4.7.3 (Beperkte) verantwoording groepsrisico

De effecten van een plasbrand op de A73 reiken niet tot aan het plan. Daarom wordt hier niet verder op ingegaan.

Scenario

Bij het falen van tankwagens met vluchtige schadelijke stoffen of het branden van bepaalde materialen kunnen toxische wolken ontstaan. In dat geval moeten aanwezigen direct worden gewaarschuwd, bijvoorbeeld met behulp van sirenes en NL-Alert. Ramen en deuren moeten worden gesloten en aanwezigen moeten in pandig schuilen tot het gevaar is geweken. Bij voorkeur wordt de nieuwbouw uitgerust met ventilatievoorzieningen die eenvoudig centraal uitgeschakeld en/of dichtgezet kunnen worden.

De verantwoording van het groepsrisico kan beperkt blijven tot de thema's beheersbaarheid en zelfredzaamheid.

Beheersing en bestrijding

Eventuele calamiteiten op de A73 zijn door hulpdiensten te benaderen via de afrit Cuijk, de A73 zelf uit zowel noordelijke als zuidelijke richting en de Beersebaan. De brandweerkazerne Cuijk bevindt zich hemelsbreed op circa 500 meter tot het plan in oostelijke richting. Primair bluswater is naar verwachting aanwezig op de omliggende percelen. Secundair bluswater is beperkt aanwezig in de vorm van sloten langs de Beersebaan. Het plan zelf is voor hulpdiensten te bereiken via de Beersebaan, Ewinkel en Raamweg.

Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid van aanwezigen bij de woningen zal gemiddeld goed te noemen zijn, al is het altijd mogelijk dat onder de aanwezigen ook mensen met een beperkte zelfredzaamheid (zoals ouderen,

invaliden en kinderen) zijn. Vanuit de woningen kan in noordoostelijke richting (richting de straat Lavendel) gevlucht worden.

Voor de beperkte verantwoording van het groepsrisico moet door het bevoegd gezag advies worden gevraagd bij de regionale brandweer/veiligheidsregio. Dit advies is ingewonnen bij de Veiligheidsregio. Het advies is tevens als bijlage toegevoegd aan onderhavige toelichting. Vanuit de Veiligheidsregio zijn verder geen inhoudelijke opmerkingen over het aspect externe veiligheid. Wel adviseren zijn bij de nadere uitwerking van het plan rekening te houden met de bereikbaarheid (wegenstructuur) en de locaties van de bluswatervoorzieningen conform de 'Handreiking bluswatervoorziening en bereikbaarheid, brandweer Nederland, januari 2020'.

4.7.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering voor onderhavig initiatief.

4.8 Ecologie

4.8.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). De Wet natuurbescherming (Wnb) geeft het wettelijke kader voor de bescherming van natuurgebieden en voor soortenbescherming. Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wnb ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en gebieden de uitvoering van het plan niet in de weg staan. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Ook in dit kader zijn de provincies het bevoegd gezag.

Gebiedsbescherming vanuit de Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkwerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld.

Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een ruimtelijk plan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten.

Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden.

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen gedeputeerde staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

Voor deze gebieden geldt een planologisch beschermingsregime. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wet natuurbescherming drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten;

- soorten van de Vogelrichtlijn (*artikel 3.1*);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (*artikel 3.5*);
- andere soorten (*artikel 3.10*).

Per beschermingsregime is aangegeven welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Volgens artikel 3.31 zijn de verboden, bedoeld in de artikelen 3.1, 3.5 en 3.10 niet van toepassing op handelingen die zijn beschreven in en aantoonbaar worden uitgevoerd overeenkomstig een door het Ministerie van Economische Zaken goedgekeurde gedragscode en die plaatsvinden in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, of ruimtelijke ontwikkeling of inrichting.

4.8.2 Onderzoek

Quickscan flora en fauna

Er is door Econsultancy een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Ten aanzien van weidevogels kan tijdens het broedseizoen middels een broedvogelinspectie van de graslanden een broedgeval worden aan- of uitgesloten. Daarnaast dient voor aanvang van de werkzaamheden tijdig duidelijk te zijn of hier nestlocaties van de huismus, boomvalk, buizerd, havik, sperwer, steenuil en/of foerageergebied van de steenuil aanwezig zijn.

Tevens dient voor aanvang van de werkzaamheden tijdig duidelijk te zijn of er sprake is van een functie voor de das, steenmarter, bunzing, hermelijn en/of wezel. Dit betreft de functies van foerageergebied, migratieroute voor alle genoemde marterachtigen en tevens vaste rust- en verblijfplaatsen van kleine marterachtigen en steenmarter.

Ten aanzien van vleermuizen dient voor de aanvang van de werkzaamheden tijdig duidelijk te zijn of de te verleggen sloten dienst doen als vliegroute voor vleermuizen. Tevens dient zowel tijdens de bouwfase als tijdens de gebruiksfase rekening gehouden te worden met de geschiktheid van de bebouwing aan de Ewinkel als vleermuisverblijfplaats. Mits er geen sprake is van storende verlichting dan wordt aanvullend onderzoek naar vleermuizen niet nodig geacht.

Aangaande de aanwezige sloten en de waterlichamen langs de Lavendel dient middels aanvullend onderzoek duidelijk te worden of dit voortplantingswater van de alpenwatersalamander, kamsalamander en/of poelkikker betreft die tevens op het aangrenzende gebied landhabitat in gebruik kunnen hebben.

Aangaande de nabijheid van een Natura 2000-gebied is het uitvoeren van een aanvullend stikstofdepositieonderzoek aan de orde.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen, beschermde natuurgebieden en/of houtopstanden zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht.

Aanvullend ecologisch onderzoek

Naar aanleiding van de quickscan flora en fauna is aanvullend onderzoek uitgevoerd naar verschillende soorten. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Ten aanzien van roofvogels, steenuil, vleermuizen, kleine marterachtigen, das, poelkikker, kamsalamander en alpenwatersalamander worden geen (significant) negatieve effecten verwacht.

De bebouwing en het aangrenzende groen aan de Heeswijk 42 heeft naar alle waarschijnlijkheid een functie als nestlocatie voor de huismus. De bebouwing en het groen waar de huismussen zijn waargenomen blijven met het voorgenomen plan behouden. Tevens blijft er voldoende foerageer- en leefgebied behouden voor de aanwezige huismussen. Daarnaast zal verstoring als gevolg van tijdelijke bouwwerkzaamheden gezien de afstand en aard van de werkzaamheden niet aan de orde zijn. Verstoring van de huismus zal niet aan de orde zijn mits de bebouwing en aangrenzend groen aan de Heeswijk 42 behouden blijft.

Een van de te slopen schuren is in gebruik als vaste rust- en verblijfplaats van de steenmarter. Bij loop van deze schuur (ten westen van de Heeswijk 40) zal deze verblijfplaats worden verstoord en waarschijnlijk vernietigd. Ten behoeve van de voorgenomen plannen dienen maatregelen genomen te worden om negatieve effecten te voorkomen en de functionaliteit van deze verblijfplaats te garanderen. Deze maatregelen dienen te worden vastgelegd in een activiteitenplan en ter goedkeuring te worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, middels een ontheffingsaanvraag.

Er wordt geadviseerd om extra foerageermogelijkheden te ontwikkelen door het plaatsen van landschappelijke elementen in de groene zone aan de zuidwestelijke kant van het plangebied, zoals bijvoorbeeld takkenrillen zodat het aanbod van voldoende foerageermogelijkheden voor de steenuil kan worden gegarandeerd. Daarnaast wordt geadviseerd om de groenzones, zowel in de bouwfase als de gebruiksfase, onverlicht te laten omdat nacht actieve fauna zoals vleermuizen hinder ondervinden van (kunstmatige) verlichting.

Als gevolg van het huidige plan zal er geen significant negatief effect plaatsvinden op de aanwezige steenuil. Indien er echter in de omgeving van de aanwezige steenuil ontwikkelingen plaatsvinden waardoor de nestlocatie en/of leefgebied verdwijnt is er mogelijk wel sprake van een significant negatief effect op de steenuil. De desbetreffende initiatiefnemer dient in dat geval een ontheffing van de Wet natuurbescherming aan te vragen en compenserende maatregelen te treffen voor het verloren gaan van de nestlocatie en/of het leefgebied van de aanwezige steenuil.

Ten aanzien van de lege steenuilkast in de boom ten westen van de Heeswijk 40 wordt geadviseerd deze voor januari 2022 te verplaatsen naar een ander geschikt leefgebied in de omgeving door de lokale uilenwerkgroep.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen of voor de start van de werkzaamheden een broedvogelinspectie uit te voeren. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. Tevens dient altijd rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten aanzien van algemene grondgebonden zoogdieren en amfibieën.

Stikstofonderzoek

De meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden 'Sint Jansberg', 'Oeffelter Meent' en 'De Bruuk' bevinden zich respectievelijk op circa 3,9 kilometer ten oosten, circa 5,4 kilometer ten zuidoosten en circa 6,9 kilometer ten noordoosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het projectgebied zijn externe effecten als licht en geluid uitgesloten. Aangezien de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van maximaal 150 woningen betreft, kan een toename aan stikstofdepositie tijdens de gebruiksfase op omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand worden uitgesloten.

Er is door BRO een stikstofonderzoek uitgevoerd voor dit plan. Deze is opgenomen in de bijlagen. Uit deze berekeningen blijkt dat bij de aanlegfase de rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/jaar zijn. Conform de Wet stikstofreductie en natuurherstel (1 juli 2021) kan de aanlegfase echter worden vrijgesteld. Bij eventuele depositie van de (tijdelijke) aanlegfase op Natura 2000 is dan ook geen vergunning op basis van de Wet natuurbescherming nodig. In de gebruiksfase zijn geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden.

4.8.3 Conclusie

Rekening houdende met de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek al onderdeel ecologie niet voor belemmeringen zorgen.

4.9 Bodem

4.9.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk.

4.9.2 Onderzoek

Ten aanzien van het onderdeel bodem zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn opgenomen in de bijlagen. Hierna worden de belangrijkste conclusies beschreven.

Vooronderzoek

Er is door Econsultancy een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd voor het plangebied. In deze toelichting worden de belangrijkste conclusies vermeld, voor het gehele onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Uit het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, de terreininspectie blijkt dat plaatselijk (mogelijk) sprake is van voormalige en/of huidige bodembelasting op de locatie, waardoor het vermoeden van bodemverontreiniging aanwezig is.

Voor de percelen welke bebouwd zijn met enkel een woonhuis en een woonbestemming hebben (deellocatie A) kan niet uitgesloten worden dat sprake is van bodemverontreiniging. Deze worden derhalve als 'verdacht' aangemerkt.

Tussen 1930 tot op heden zijn op de onderzoekslocatie verder diverse fruitboomgaarden aanwezig geweest (deellocatie B, C en D). Historische fruitboomgaarden zijn 'verdacht' voor het voorkomen van parameters zoals DDT en andere organochloorbestrijdingsmiddelen (OCB). Deze werden in het verleden in Nederland voornamelijk vanaf begin jaren 40 van de vorige eeuw grootschalig toegepast. Sinds 1973 geldt in Nederland een verbod op het gebruik van DDT.

Ter plaatse van de voormalige weg (deellocatie E), alsmede de voormalige bebouwing (deellocatie F en G) kan eveneens niet uitgesloten worden dat sprake is van bodemverontreiniging.

Ter plaatse van diverse gebouwen welke voorzien zijn van asbestverdachte golfplaten (deellocatie H, I, J en K), die niet voorzien zijn van een regengoot of verharding is verder sprake van een 'verdachte' druppelzone voor wat betreft de parameter asbest.

Verkenkend bodemonderzoek inclusief asbest

- **Deellocatie A: Bebouwd terreindeel**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse van deellocatie A bestaat uit zwak tot matig siltig, zeer fijn tot zeer grof zand. De ondergrond bestaat plaatselijk uit sterke zandige klei. De bodem is zwak tot sterk grindig. De bovengrond is bovendien zwak humeus en de ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend. Zintuiglijk de bodem tot maximaal 1,0 m -mv zwak tot matig kolengruishoudend en zwak baksteenhoudend. Boring A06 is op een diepte van 4,1 m -mv gestaakt op een kiezellaag. Boring A08 en boring A11 zijn respectievelijk op het maaiveld en op een diepte van 1,0 m -mv gestaakt op een betonverharding en volledige puinhoudende laag. Analytisch is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, kobalt, koper, kwik, lood, zink, PCB en/of PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium, cadmium en zink vastgesteld. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie B: Voormalige boomgaard**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse deellocatie B is opgebouwd uit zwak siltig, matig fijn zand. Zintuiglijk zijn er geen verontreinigingen aangetroffen. Analytisch zijn in de verdachte bovengrond geen verontreinigingen met organochloorbestrijdingsmiddelen vastgesteld. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

- **Deellocatie C: Voormalige boomgaard**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse deellocatie C is opgebouwd uit zwak tot matig siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien zwak humeus. Zintuiglijk is enkel de bodem ter plaatse van boring A13/C03 (traject: 0,0-1,0 m -mv) zwak kolengruishoudend. Analytisch bleek de verdachte bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met dieldrin. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie D: Voormalige boomgaard**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse deellocatie D is opgebouwd uit sterk siltig, matig fijn zand. De bodem is bovendien zwak humeus. Zintuiglijk is enkel de bodem ter plaatse van boring D18/G04 (traject: 0,0-1,0 m -mv) zwak baksteenhoudend. Analytisch bleek de verdachte bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met DDD, DDE en OCB (som). De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie E: Voormalige weg**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse deellocatie E bestaat zwak tot matig siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond ter plaatse van E02 (traject: 1,7-2,3 m -mv) bestaat uit sterke zandige leem. Zintuiglijk is de bovengrond (traject: 0,3-0,5 m -mv) plaatselijk zwak baksteenhoudend. Analytisch is de bovengrond licht verontreinigd met cadmium, koper, kwik, lood, zink en/of PAK. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is licht verontreinigd met koper. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie F: Voormalige bebouwing**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse van deellocatie F zwak tot matig siltig, uiterst fijn tot zeer grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond ter plaatse van boring F12 (traject: 0,8-1,2 m -mv) bestaat uit sterk zandige klei en is zintuiglijk zwak betonhoudend. De bovengrond ter plaatse van deellocatie F is zwak tot sterk baksteenhoudend en plaatselijk zwak beton-, plastic en kolengruishoudend. Analytisch is de sterk baksteenhoudende bovengrond ter plaatse van boring F07 sterk verontreinigd met PAK. Verder is de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd met minerale olie en PAK. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie G: Voormalige bebouwing**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming, niet lijnvormig" (VED-HE-NL). De bodem ter plaatse deellocatie G bestaat uit zwak tot sterk siltig, matig fijn tot matig grof zand. De bovengrond is bovendien zwak humeus. De ondergrond ter plaatse van boring G03 (traject 1,5-2,0) bestaat uit matig zandige klei. Zintuiglijk is de bovengrond tot maximaal 0,8 m -mv zwak tot matig baksteenhoudend. Plaatselijk is de bovengrond matig kolengruishoudend. Ter plaatse van boring G03 (traject: 0,0-0,15 m -mv) is de toplaag volledig baksteenhoudend. Ter plaatse van boring G07 (traject: 0,60-0,9 m -mv) is een volledige baksteenlaag aanwezig. Analytisch is in de bovengrond plaatselijk een lichte tot sterke verontreiniging met lood en zink aangetoond. De bovengrond is verder (plaatselijk) licht verontreinigd met cadmium en koper een lichte verontreiniging met cadmium en koper en een sterke verontreiniging met lood en zink aangetroffen. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd.

De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie L: Overig terrein**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "grootschalig onverdacht" (ONV-GR). De bodem ter plaatse van deellocatie L bestaat voornamelijk uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn tot zeer grof zand. De bodem bestaat tevens uit zwak tot sterk zandige klei. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. Zintuiglijk is de bovengrond plaatselijk tot maximaal 0,8 m -mv zwak baksteen- en/of kolengruishoudend. Analytisch is de bodem plaatselijk licht verontreinigd met kobalt, zink, lood en/of PAK. Het grondwater bleek plaatselijk licht verontreinigd met barium, cadmium,

kobalt, nikkel en zink. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "grootschalig onverdacht" kan worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

- **Deellocatie H1: Inspoelzone**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming. Er zijn op het maaiveld diverse stukjes asbesthoudend (plaat)materiaal (10-15% chrysotiel) aangetroffen. Analytisch is in de toplaag in de fijne fractie (< 20 mm) een gewogen asbestgehalte van 21 mg/kg d.s. aangetoond. Het asbestgehalte ligt onder de helft van de interventiewaarde. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie H2: Inspoelzone**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming. Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Analytisch is in de toplaag in de fijne fractie (< 20 mm) een gewogen asbestgehalte van 170 mg/kg d.s. aangetoond. Het asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie aanvaard.

- **Deellocatie J1: Inspoelzone**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming. Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In de fijne fractie (< 20 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

- **Deellocatie K1: Inspoelzone**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming of de strategie voor "afgedekte funderingslagen/maatwerk". De doelstelling van het onderzoek is om. Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In de fijne fractie (< 20 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

- **Deellocatie K2: Inspoelzone**

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem is geconcludeerd, dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie voor een "verdachte locatie met diffuse bodembelasting en een heterogene verontreiniging op schaal van monsterneming. Er zijn op het maaiveld geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. In de fijne fractie (< 20 mm) is analytisch geen asbest aangetoond. De vooraf gestelde hypothese dat deze deellocatie als "heterogeen verdacht" dient te worden beschouwd, wordt voor deze deellocatie verworpen.

Waterbodemonderzoek

Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden bleek de waterbodem drooggelegen te zijn. De waterbodem bestaat uit zwak zandige klei. De waterbodem is bovendien zwak oerhoudend, zwak plantenrestenhoudend en zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. De kleiige waterbodem is bleek niet verontreinigd. Getoetst aan het Besluit bodemkwaliteit (generiek kader) voldoet de waterbodem voor toepassing op de landbodem én voor de

toepassing onder water aan toepassingsklasse altijd toepasbaar (AW). Uit de msPAF toetsing blijkt dat de waterbodem kan worden verspreid over de aangrenzende percelen.

4.9.3 Conclusie

Geadviseerd wordt om op termijn een nader onderzoek te laten instellen naar de aard en de omvang van de geconstateerde sterke verontreiniging met PAK, ter plaatse van boring F07 (traject: 0,0-0,5 m -mv) en ter plaatse van de geconstateerde sterke verontreinigingen met lood en zink ter plaatse van boring G07 (traject: 0,0-0,3 m -mv). Middels een voorwaardelijke verplichting wordt dit geborgd.

Ter plaatse van de toplaag (0,0-0,1 m -mv) van de bodem ter plaatse van deellocatie H2 is sprake van een (sterke) verontreiniging met asbest. Uit onderzoek van LievenseCSO (onderzoek vereenvoudiging aanpak toplaag onder geërodeerde asbestdaken, documentcode 16J069.RAP001. CB.CL, 27 maart 2017) blijkt dat een dergelijke verontreiniging zich beperkt tot een diepte van 10 centimeter en tot een halve meter aan weerszijden van de dakrand of het lekkagepunt. Het uitvoeren van een nader onderzoek asbest in bodem, om hiermee de omvang van de verontreiniging in beeld te krijgen, wordt derhalve niet zinvol geacht. Geadviseerd wordt om het asbestplaatmateriaal op het maaiveld in de directe omgeving van deellocatie H, conform de geldende wet- en regelgeving, te (laten) verwijderen door middel van handpicking, en deze stukjes af te voeren en te verwerken door een erkend verwerker.

Op de locatie zijn diverse bodemvreemde bijmengingen met enkel baksteen aangetroffen (eenduidig materiaal). Conform bijlage A van de NEN 5725 is baksteen niet verdacht op het voorkomen van asbesthoudend materiaal. In de NEN 5725 wordt geciteerd op pagina 25 "In de overige soorten puin (puin van asfalt, asfalt, bakstenen, dakpannen, cement, klinkers en/of straatstenen, trottoirbanden en historisch puin) zit in de regel geen asbesthoudend materiaal en de aanwezigheid daarvan maakt een locatie niet verdacht". Econsultancy acht derhalve de baksteenhoudende bodem niet verdacht op het voorkomen van asbest. Aangezien er geen resultaten zijn van de milieuhygiënische kwaliteit van de volledige beton-, puin- en baksteenlagen (geclassificeerd als bouwstof) is het niet bekend of deze eventueel gevolgen hebben voor de toekomstige en/of potentiële grondtransacties of gebruik van de onderzoekslocatie.

Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie (d.d. 2 juli 2020) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

4.10 Water

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij

die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma's:

1. Waterveiligheid; Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem.
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma 'Klimaatbestendig en gezond watersysteem' draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).
3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur

De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

Legger

De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

4.10.2 Onderzoek

Er is door Econsultancy een waterparagraaf opgesteld. Deze is opgenomen in de bijlagen. Hieronder zijn de belangrijkste resultaten beschreven.

Bodem en geohydrologie

De originele bodem bestaat, volgens de bodemkaart van Nederland, uit een poldervaaggrond (Rn62C) en ooivaaggrond, die volgens de Stichting voor Bodemkartering beide voornamelijk zijn opgebouwd uit lichte zavel en lichte klei. Op basis van boorprofielen B46A0235 en B46A2068 uit het archief van TNO3 blijkt de bodem nabij de planlocatie te zijn opgebouwd uit fijn tot midden zand, grind en een leemhoudende bovenlaag.

Om inzicht te krijgen in de gelaagdheid van goed doorlatende en slecht doorlatende lagen (hydrogeologische eenheden) van de (diepe) bodem is gebruik gemaakt van het REGIS II v2.2 en GeoTOP v1.4 model van TNO. Beide modellen geven op een schematische wijze inzicht in de hydrogeologische opbouw en doorlatendheid van de ondergrond op een regionale schaal. Op basis van de gegevens uit de modellen van TNO blijkt het eerste watervoerend pakket te worden gevormd door respectievelijk de formaties van Kreftenheye, Beegden, Waalre, Kiezeloöliet en Oosterhout. Het eerste watervoerende pakket heeft een dikte van > 50 meter.

Grondwater

Veranderingen in de grondwaterstand (stijghoogte) worden voornamelijk veroorzaakt door neerslag en verdamping, maar ook door ingrepen in de waterhuishouding. De stijghoogte kan daardoor van dag tot dag verschillen. Voor beleid, vergunningen en ontwateringsdieptes is het belangrijk om te weten wat de actuele karakteristieken zijn, zoals de GHG en de GLG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand en Gemiddelde Laagste Grondwaterstand).

TNO-NITG voert het databaseer van in de omgeving aanwezige grondwaterpeilputten waarin de grondwaterstandstand in het eerste watervoerende pakket wordt gemonitord. Middels de interactieve grondwatertools 'Isohysen' en 'Grondwaterdynamiek' van de Geologische Dienst Nederland worden de historische grondwatermeetreeksen uit het archief van TNO gesimuleerd met behulp van dagelijkse metingen van neerslag en verdamping uit gegevens van het KNMI.

In het archief van TNO zijn in de directe nabijheid van de planlocatie geen bruikbare grondwaterdata beschikbaar. Voor de bepaling van de locatiespecifieke grondwaterkarakteristieken is gebruik gemaakt van historische grondwaterdata van grondwatermeetpunten uit de omgeving. De historische meetreeksen van de gebruikte grondwatermeetpunten zijn geïnterpoleerd naar de planlocatie. Econsultancy houdt het grondwatermeetnet voor Cuijk bij. In de directe omgeving van de planlocatie zijn 3 grondwatermeetpunten uit het meetnet van de gemeente beschikbaar.

grondwaterpeilput	windrichting t.o.v. locatie	afstand t.o.v. locatie (m)	meetperiode	GLG (m +NAP)	GHG (m +NAP)
B46A2087 / GRWCGM-CUI_HEGGERK33	ZO	735	07-03-2016 / 08-10-2021	8,5	8,9
B46A2088 / GRWCGM-CUI_RIDDERSP08	NO	850	07-03-2016 / 08-10-2021	7,7	8,5
GRWCGM-CUI_EWINKEL1	Z	170	29-05-2020 / 22-09-2021	8,4	8,7
B46A1581	ZW	1.320	15-05-2010 / 15-05-2018	8,0	8,3
B46A1638	NW	1.150	15-05-2010 / 16-05-2018	7,7	8,0

Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor de planlocatie ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 8,7 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op $\pm 0,5$ m -mv in het noorden en 0,9 m -mv in het zuiden bevinden. Op basis van gegevens uit de Klimaat-effectatlas is de GHG gelegen op 0,6 - 1,0 m -mv. De planlocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings- en/of grondwaterwingebied.

Oppervlaktewater

Voor het waterschap is de legger, samen met de keur, het instrument om te zorgen voor veilige dijken, droge voeten, voldoende en schoon water. De legger bestaat uit een set van kaarten. Daarop staat

welke rivieren, beken, vennen en regenwaterbuffers, lijnvormige elementen, waterkeringen en kunstwerken (stuwen, sluisdeuren en kademuuren) het waterschap in beheer heeft en waar ze liggen. De legger bevat ook een register waarin staat wie waar en waarvoor het onderhoud moet doen. Tot slot bevat de legger zones (zoneringen) voor toekomstige ontwikkelingen en bescherming van het watersysteem.

Op de leggerkaart van waterschap Aa en Maas zijn de in de directe omgeving van de planlocatie gelegen oppervlaktewateren weergegeven. Aan de noordoostzijde van de planlocatie zijn twee primaire watergangen (1060410 en 1060415) gelegen. De planlocatie wordt in het zuidwesten doorsneden door een primaire watergang (1060510).

Ten aanzien van de primaire watergangen in het zuiden en oosten van de planlocatie geldt een verbod om binnen 5,00 meter breedte uit de insteek aan beide zijden van de A-watergang obstakels te plaatsen. Deze zone, de beschermingszone, dient vrij gehouden te worden van alle obstakels. In het planvoornemen is de beschermingszone niet bebouwd. Ter waarborging van deze zones is in het plan een dubbelbestemming opgenomen.

Ontwatering

Om grondwateroverlast te voorkomen dient bij het ontwerp rekening gehouden te worden met minimale ontwateringsdiepten. Uitgangspunt hierbij is dat bij de inrichting van (nieuw) stedelijk gebied in principe wordt aangesloten bij de huidige grond- en oppervlaktewaterpeilen, en dat er ten gevolge van de inrichting van het betreffende gebied geen negatieve effecten op de omgeving ontstaan (verdroging of vernatting). Met andere woorden, hydrologisch neutraal ontwerpen.

Het huidige maaiveld is gemiddeld gelegen op een hoogte van circa 9,2 m +NAP in het noorden en 10,6 m +NAP in het zuiden. De GHG is ingeschat op 8,7 m +NAP (0,9 - 0,5 m -mv). Voor het wegpeil dient minimaal 10,0 m +NAP te worden aangehouden. Voor het woningpeil dient tenminste 10,2 m +NAP te worden aangehouden.

Riolering

De planlocatie is in de huidige situatie aangesloten op het gemeentelijk drukriool. Vanwege de doelmatige werking van een drukriolering is het niet toegestaan om hemelwater hierop af te voeren.

Hemelwater en verhard oppervlak

Het huidige verhard oppervlak is bij benadering en bepaald aan de hand van de Opentopokaart van PDOK, de topografische kaart en luchtfoto's. Om een indicatie te geven van het toekomstig verhard oppervlak is uitgegaan van het stedenbouwkundig inrichtingsplan (d.d. 28-09-2021). Hierbij is als worst-case scenario aangehouden dat voor het openbaar gebied voor wat betreft voet- en fietspaden, inritten, parkeren en rijbanen geheel verhard zal worden uitgevoerd. In het kader van de uitwerking van de beeldkwaliteit zal echter gestreefd worden naar een lagere verhardingsgraad door toepassing van halfverhardingen (voet- en fietspaden) en parkeerplaatsen voorzien van grind met bijvoorbeeld grindcassetten en/of waterdoorlatende elementverhardingen.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat voor de ontwikkeling als uitgangspunt bij nieuwbouw geldt dat het hemelwater in eerste instantie op eigen terrein wordt gerealiseerd. De voorziening mag worden voorzien van een overstort (op eigen terrein) naar het openbaar gebied. Hemelwater van de verhardingen (opritten) aan de voorzijde mag wel worden afgevoerd naar de openbare ruimte. Ter bepaling

van het toekomstige verhardingen van de voorzijde van de woningen is een gemiddelde genomen van 40 m² per kavel (105 vrijstaande woningen en tweekappers).

Waterberging

Conform het beleid van waterschap Aa en Maas is ten aanzien van de ontwikkeling en het toekomstig verhard oppervlak een compenserende berging benodigd van circa 1.900 m³ (31.690 m² x 0,06 m).

In de waterparagraaf (zoals opgenomen in de bijlagen) is nader uitgewerkt hoe aan deze bergingsopgave wordt voldaan. In totaal wordt er bijvoorbeeld circa 8.900 m² oppervlakte aan wadi's gerealiseerd. Op aangeven van de opdrachtgever wordt voor de wadi's een diepte gehanteerd van 0,5 meter. Voor de inhoudsberekening is bij een talud van 1 op 3 en een diepte van 0,5 meter, uitgaande van een volledige vulling, ruimte om circa 3.000 – 4.000 m³ water te bergen. De hoeveelheid water dat in totaliteit geborgen kan worden in de wadi's is afhankelijk van de lengte en variërende breedte van de verschillende wadi's.

Het planvoornemen voorziet in een toename toekomstig verhard oppervlak van 10.000 m² of meer. Voor de ontwikkeling dient een watervergunning te worden aangevraagd.

4.10.3 Conclusie

Er zal worden voldaan aan het beleid vanuit het waterschap en het gemeentelijk waterbeleid. Vanuit het onderdeel water ontstaan er geen belemmeringen. Werkzaamheden aan de primaire watergangen zijn vergunningsplichtig.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2022 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden.

Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

4.11.2 Onderzoek

Op een groot deel van het plangebied ligt nog een dubbelbestemming archeologie. In het verleden zijn echter al meerdere archeologische onderzoeken uitgevoerd. The Missing Link heeft in 2020 een archeologische notitie gemaakt waarin veel van deze onderzoeken zijn verwerkt en een vertaalslag is

gemaakt naar wat er waar nog moet gebeuren. Op basis van de laatste resultaten, opgravingen en bevindingen zijn er nog drie deelgebieden die onderzocht moeten worden.

De drie deelgebieden zijn in onderstaande tabel weergegeven. Voor alle deelgebieden is inmiddels Programma van Eisen (PvE) geschreven. Voor deelgebieden 1 en 3 zullen opgravingen plaatsvinden. Voor deelgebied 2 is eerst een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd.

deelgebied	locatie	type onderzoek	oppervlak	aanwezige vindplaatsen
deelgebied 1	noordwesten	opgraving	1,3 hectare	late prehistorie
deelgebied 2	noorden	proefsleuvenonderzoek	2,6 hectare	onbekend
deelgebied 3	zuiden	opgraving	1,0 hectare	IJzertijd

Proefsleuvenonderzoek deelgebied 2

Door Econsultancy is een proefsleuvenonderzoek verricht. In totaal zijn er 15 sleuven gegraven. Hieronder worden de belangrijkste conclusies beschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar de bijlagen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn twee vindplaatsen aangetroffen. Vindplaats 1 ligt in het westen van het plangebied bij proefsleuf 4 en 15. Binnen de vindplaats zijn paalkuilen en kuilen aangetroffen



Figuur 4.3. Selectieadvies.

die gedateerd kunnen worden in de Bronstijd en/of IJzertijd. Vindplaats 2 ligt in het oosten van het terrein. Hier zijn (paal)kuilen en crematiegraven aangetroffen, die vermoedelijk dateren in de Romeinse tijd. Uit de waarderingstabel blijkt dat vindplaats 1 niet en vindplaats 2 wel behoudenswaardig is. Econsultancy adviseert daarom vindplaats 2 nader te onderzoeken door middel van een opgraving.

4.11.3 Conclusie

Totdat de opgravingen zijn afgerond is een dubbelbestemming opgenomen voor de locaties waar nader onderzoek moet plaatsvinden. Hiermee worden voornamelijk eventuele archeologische resten in de bodem geborgd.

4.12 Cultuurhistorie

4.12.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

4.12.2 Onderzoek

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) verplicht gemeenten om het aspect cultuurhistorie uitdrukkelijk mee te wegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Cultuurhistorische waarden worden vaak in één adem genoemd met archeologische waarden. Deze waarden verschillen echter van archeologische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn waarden die zichtbaar zijn in het landschap en 'iets vertellen' over het (cultuurhistorische) verleden van het gebied.

Conform de kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' van de Interim Omgevingsverordening van Noord-Brabant zijn er binnen het plangebied geen cultuurhistorische waardevolle elementen gelegen. Cultuurhistorisch waardevolle gebieden en aardkundig waardevolle gebieden liggen op ruime afstand.

Er staat een monumentale boom in het plangebied. De monumentale boom zal behouden blijven. De nieuwbouw zorgt daarnaast niet voor negatieve effecten op de boom. In het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle lijnelementen of monumentale gebouwen.

Ter aanvulling is tevens een uitsnede opgenomen van de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie Noord-Brabant. Hierop is te zien dat het gebied voor een gedeelte is gelegen binnen het

cultuurhistorische landschap 'Beerse en Baardwijkse Overlaat'. Daarnaast zijn binnen en rond het plangebied twee bouwwerken aangemerkt als 'overige bouwkunst'. Dit betreft Heeswijk 48 en Ewinkel 5. Heeswijk 48 is in de huidige situatie niet meer aanwezig en het pand Ewinkel 5 is gelegen circa 180 ten zuiden van het plangebied.



Figuur 4.4: Uitsnede CHW-kaart.

4.12.3 Conclusie

Dit onderdeel zorgt niet voor belemmeringen.

4.13 Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Gemeenten en provincies moeten ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een m.e.r.-procedure nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Onderzocht is of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. De aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling is opgenomen als separate bijlage.

5. JURIDISCHE PLANOPZET

In dit hoofdstuk wordt de juridische opzet van het wijzigingsplan beschreven.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan (hier: wijzigingsplan) is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouw mogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvooi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

Het voorliggend wijzigingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

Onderhavig plan betreft een wijzigingsplan en bij het opstellen van de regels is afgestemd op het moederplan. Waar noodzakelijk zijn de regels geactualiseerd aan de huidige standaarden. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente nagestreefd.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte be-

grippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- algemene bouwregels: hier zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Daarnaast zijn regels opgenomen ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten ingeval van strijdigheid met de nieuwe bestemmingsregels. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan.
- algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
- algemene aanduidingsregels: hier zijn regels opgenomen, die van toepassing zijn ter plaatse van enkele in het plan opgenomen gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen zijn bestemmingsoverschrijdend en kunnen dus van toepassing zijn binnen meerdere bestemmingen.

- algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene wijzigingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.
- algemene procedureregels: deze regels geeft de procedure aan bij nadere eisen.
- overige regels: deze regels geeft een algemene kader bij de toepassing van afwijking- en wijzigingsbevoegdheden.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Voorliggend wijzigingsplan bestaat uit de volgende bestemmingen. Voor de systematiek is aangesloten op het moederplan.

Woongebied – Wonen in het groen

De nog onbebouwde gronden van de woonwijk Wonen in het Groen krijgen de bestemming 'Woongebied - Wonen in het Groen'. In deze bestemming wordt ruimte geboden om een woongebied in te richten met alle bijbehorende voorzieningen.

Qua systematiek is zoveel mogelijk aangesloten op het moederplan. Het hele plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied – Wonen in het groen'. Binnen deze bestemmingen zijn nadere aanduidingen opgenomen ten behoeve van de verschillende typologie woningen die worden gebouwd binnen het plangebied. Binnen het plangebied zijn 4 specifieke aanduidingen opgenomen:

- specifieke vorm van woongebied – 3: deze aanduiding is opgenomen in het noordwesten (en midden) van het plangebied waarin vrijstaande woningen worden gerealiseerd. Binnen deze aanduiding bedraagt de maximum bouw- en goothoogte 11 en 4 meter. De afstand tussen het hoofdgebouw en zijdelingse perceelsgrenzen dienen minimaal 4 meter te bedragen voor vrijstaande woningen.
- specifieke vorm van woongebied – 4: een groot deel van het plangebied heeft deze aanduiding gekregen. In dit gebied worden zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De groenvoorzieningen hebben eveneens binnen dit plangebied de bestemming 'Woongebied – Wonen in het groen' gekregen.
- specifieke vorm van woongebied – 5: in het noordoosten van het plangebied zijn tiny houses voorzien. Qua regeling is zoveel mogelijk aangesloten bij de regeling voor aaneengesloten woningen. De omvang van de tiny houses is beperkt.
- specifieke vorm van woongebied - 6a: ten oosten van het plangebied, langs de Lavendel zullen patiowoningen worden gerealiseerd, deze worden in het bestemmingsplan verstaan als 'gesloten woningen'.

Per type woningen zijn ook maximale diepte opgenomen van hoofdgebouwen. Voor enkele woningen ten zuidwesten van het plangebied is een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' opgenomen in

verband met wegverkeerslawaai afkomstig van de A73. Vanaf de verdiepingen voor deze woningen dient de gevel doof te worden uitgevoerd om te kunnen voldoen aan de Wet geluidhinder. In aanvulling op deze voorwaardelijke verplichting is tevens een bouwaanduiding opgenomen dat maatregelen zoals opgenomen in het hogere waarden besluit dienen te worden gerealiseerd en in stand worden gehouden.

Voor een tweetal percelen is tevens een aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' opgenomen in verband met de bodemkwaliteit. Voor deze percelen geldt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van woning pas kan worden verleend indien uit nader bodemonderzoek blijkt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Waarde – Archeologie 5

Op basis van het vigerend bestemmingsplan rust er geen archeologische dubbelbestemming. Naar aanleiding van onderhavige ontwikkeling is besloten alsnog een archeologisch onderzoek uit te voeren. Hieruit is gebleken dat voor enkele delen een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd in de vorm van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek is afgerond en de conclusie is dat voor een deelgebied opgravingen dient plaats te vinden.

Totdat de opgravingen zijn afgerond is een dubbelbestemming opgenomen voor de locaties waar nader onderzoek moet plaatsvinden. Hiermee worden voornamelijk eventuele archeologische resten in de bodem geborgd.

5.4 Gebiedsaanduidingen

In het voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende gebiedsaanduidingen opgenomen.

Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'

In de regels en op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' opgenomen ter bescherming van het functioneren van vliegbasis Volkel. De bescherming betreft een verbod op bouwwerken die radarsignalen kunnen verstoren

Gebiedsaanduiding 'overige zone - funnel'

In de regels en op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'overige zone - funnel' opgenomen ter bescherming van het functioneren van vliegbasis Volkel. De bescherming betreft een verbod op bouwwerken die de aanvliegroute kunnen belemmeren.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - monumentale boom'

Ter bescherming van de groeiplaatsen van monumentale bomen is de gebiedsaanduiding 'overige zone - monumentale boom' opgenomen. De bescherming is gericht op het wortelstelsel en de bladerkroon en biedt aan beide voldoende ruimte om volledig uit te groeien. Het oprichten van bebouwing is daarom beperkt in de groeiplaatsen.

6. UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een wijzigingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van afdeling 6.4. van de Wro geldt voor de gemeente de verplichting tot kostenverhaal in de gevallen die zijn aangewezen in het Bro. Het Bro stelt kostenverhaal verplicht in geval er sprake is van een van de volgende bouwplannen:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits tenminste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de bouw van woningen. Er is derhalve sprake van een of meerdere bouwplannen als bedoeld in het Bro en dus is kostenverhaal aan de orde.

De gemeente is eigenaar van de gronden. Er hoeft geen exploitatieovereenkomst te worden gemaakt. Hiermee is het verhaal van kosten anderszins verzekerd en is het opstellen van een exploitatieplan in dit kader op basis van artikel 6.12 lid 2 van de Wro niet noodzakelijk. De raad heeft ook voor het overige afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

De economische uitvoerbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Er zijn wettelijke eisen met betrekking tot de voorbereiding en totstandkoming van een wijzigingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan de in afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) geregelde uniforme openbare voorbereidingsprocedure (uov) van toepassing is. Dit houdt in dat tussen gemeente en verschillende instanties overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dientengevolge zijn de volgende stappen te onderscheiden:

- Vooroverleg;
- Omgevingsdialoog;
- Vaststellingsprocedure.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan/wijzigingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit wijzigingsplan zijn geïnformeerd. De reacties uit het wettelijk vooroverleg zijn verwerkt in het wijzigingsplan

6.2.2 Omgevingsdialoog

In het kader van de omgevingsdialoog is op 18 mei 2022 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden. Het verslag van de inloopbijeenkomst is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

Als onderdeel van de vaststellingsprocedure heeft het ontwerp wijzigingsplan van 15 juli tot en met 25 augustus 2022 ter inzage gelegen. Daarbij zijn 2 zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijze van het waterschap is het wijzigingsplan aangepast. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan door de gemeente wordt verwezen naar de als bijlage opgenomen Nota van zienswijzen en wijzigingen wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid.

