



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Wijzigingsplan 2 Cuijk, Heeswijk, Hees- wijkse Kampen Zuid

Gemeente Land van Cuijk

colofon

projectnaam

**Wijzigingsplan 2 Cuijk, Heeswijk,
Heeswijkse Kampen Zuid**

datum

16 oktober 2023

projectnummer

P02648

IMRO-identificatienummer

NL.IMRO.1982.WPCuHeeswijkzuid2-VA01

opdrachtgever

Gemeente Land van Cuijk

Concept

5 juli 2023

Ontwerp

8 augustus 2023

Vaststelling

31 oktober 2023

BRO

projectleider

TAu

projectteam

RVe

bron kapt

BRO

Boscheweg 107

5282 WV Boxtel

+31 (0)411 850 400

info@bro.nl

www.bro.nl



Inhoudsopgave

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
3	BELEIDSKADER	13
3.2	Provinciaal beleid	14
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	14
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	15
3.3	Gemeentelijk beleid	16
3.3.1	Structuurvisie Cuijk	16
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Verkeer en parkeren	18
4.1.1	Toetsingskader	18
4.1.2	Onderzoek	18
4.1.3	Conclusie	18
4.2	Geluid wegverkeer	19
4.2.1	Toetsingskader	19
4.2.2	Onderzoek	19
4.2.3	Conclusie	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.3.1	Toetsingskader	19
4.3.2	Onderzoek	20
4.3.3	Conclusie	21
4.4	Bedrijven en milieuzonering	21
4.4.1	Toetsingskader	21
4.4.2	Onderzoek	21
4.4.3	Conclusie	22
4.5	Geur agrarisch	23
4.5.1	Toetsingskader	23
4.5.2	Onderzoek	23
4.5.3	Conclusie	23
4.6	Externe veiligheid	23
4.6.1	Toetsingskader	23
4.6.2	Onderzoek	24
4.6.3	Conclusie	24
4.7	Ecologie	24
4.7.1	Toetsingskader	24
4.7.2	Onderzoek	26
4.7.3	Conclusie	26
4.8	Bodem	26
4.8.1	Toetsingskader	26
4.8.2	Onderzoek	27
4.8.3	Conclusie	27
4.9	Water	27
4.9.1	Toetsingskader	27

4.9.2	Onderzoek	27
4.9.3	Conclusie	27
4.10	Archeologie	27
4.10.1	Toetsingskader	27
4.10.2	Onderzoek	28
4.10.3	Conclusie	28
4.11	Cultuurhistorie	28
4.11.1	Toetsingskader	28
4.11.2	Onderzoek	29
4.11.3	Conclusie	29
4.12	Toetsing Besluit m.e.r. / Vormvrije m.e.r.-beoordeling	29
5	JURIDISCHE PLANOPZET	30
5.1	Inleiding	30
5.2	Plansystematiek	30
5.3	Bestemmingen	32
5.4	Gebiedsaanduidingen	32
6	UITVOERBAARHEID	33
6.1	Economische uitvoerbaarheid	33
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2.1	Vooroverleg	34
6.2.2	Omgevingsdialoog	34
6.2.3	Vaststellingsprocedure	34

Bijlage 1 - Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3 - Stikstofonderzoek

TOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Land van Cuijk is de afgelopen jaren bezig met de ontwikkeling van het nieuwe woongebied 'Heeswijkse Kampen' in het dorp Cuijk. Het woongebied is door de jaren heen gefaseerd ontwikkeld. Het noordelijke deel van het woongebied is reeds gerealiseerd. Het zuidelijke deel vormt de afronding van het woongebied. Voor het zuidelijke deel is eerder een wijzigingsplan opgesteld door BRO: 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' welke is vastgesteld op 22 februari 2023 en vervolgens onherroepelijk geworden. Het planvoornemen maakt onderdeel uit van het zuidelijke deel van de Heeswijkse Kampen. Doordat met de jaren de woningbehoefte op de woningmarkt is veranderd wil de gemeente het woningaanbod wijzigen. In het wijzigingsplan waren in het zuidoostelijk deel van het plangebied gesloten woningen voorzien (patiowoningen). In verband met een verandering op de woningmarkt is het de wens om rijwoningen in plaats van gesloten woningen te realiseren.

Op basis van vigerend wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (vastgesteld op 22 februari 2023) is de beoogde realisatie van de 30 rijwoningen niet rechtstreeks mogelijk, aangezien de beoogde woningen in onderstaand initiatief afwijken van de toegestane bouwhoogten en begripsbepaling zoals opgenomen in het wijzigingsplan. Op grond van de Wro is het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid, zoals opgenomen in artikel 3.4.1 van het bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014', mogelijk voor zover de gronden nog niet zijn verwezenlijkt. Er is daarom gekozen voor deze gronden opnieuw een wijzigingsplan op te stellen. 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. Daar waar nog 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 in het zuidoostelijke deel van het woongebied 'Heeswijkse Kampen' en heeft een oppervlakte van circa 7.500 m². De ligging en globale begrenzing van het plangebied is weergegeven in de 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.



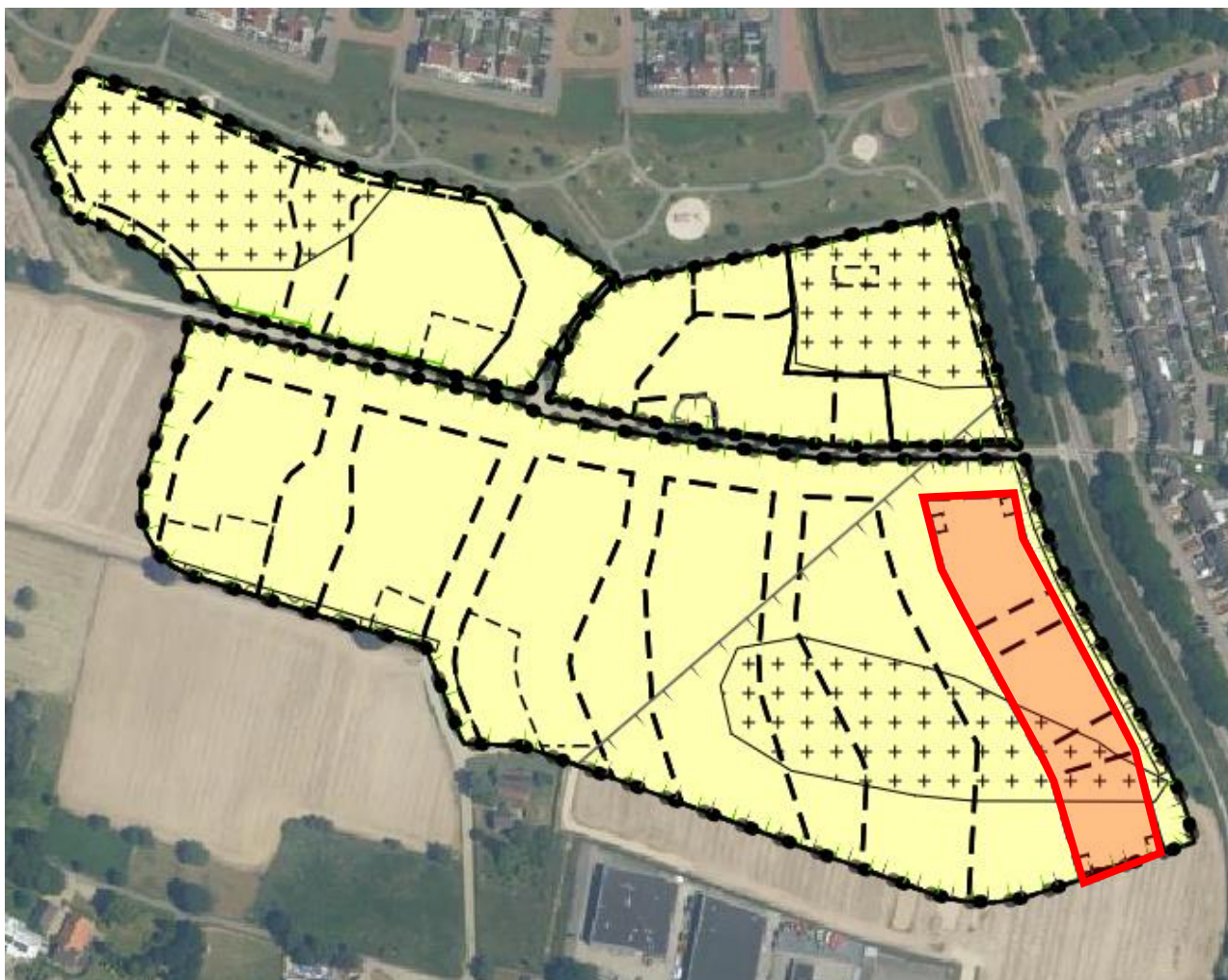
Figuur 1.1: Uitsnede Google Earth met plangebied globaal omcirkeld



Figuur 1.2: Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied is het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' vigerend (vastgesteld op 22 maart 2023 en onherroepelijk). Daarnaast gelden ter plaatse van het plangebied de bestemmingen 'Kamerbewoning in Woningen', 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' en het bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014'. In het bestemmingsplan 'Cuijk, Heeswijkse Kampen 2014' heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch – Wonen in het groen'. In figuur 1.3 is een uitsnede van de verbeelding van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' weergegeven. Verder geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Hier wordt in paragraaf 4.10 verder op ingegaan.



Figuur 1.3: Uitsnede verbeelding vigerend wijzigingsplan met plangebied globaal rood omkaderd

In het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' heeft het plangebied de enkelbestemming 'Woongebied – Wonen in het groen' en zijn de functieaanduidingen 'specifieke vorm van woongebied – 6a' en 'specifieke vorm van woongebied – wonen in het groen – voorwaarde bouwen' geldend. Verder zijn maximaal 30 wooneenheden toegestaan. De voor 'Woongebied – Wonen in het groen' aangewezen gronden ter plaatse van het plangebied zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden in het type woning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van woongebied – 6a': gesloten woningen. Volgens de begripsbepaling in de regels van vigerend wijzigingsplan zijn gesloten woningen 'Patiowoningen' (artikel 1.37).

De beoogde 30 rijwoningen worden gerealiseerd in de vorm van rijwoningen met een afwijkende bouwhoogte dan vastgelegd in de bouwregels. Derhalve is het initiatief niet direct mogelijk. In artikel 3.4.1 is echter een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de beoogde woningen te kunnen realiseren op deze locatie. De 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 Beeldkwaliteitplan '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. Onderstaande toelichting gaat in op de gestelde voorwaarden.

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 maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het woongebied 'Heeswijkse Kampen – Wonen in het Groen' dat over de jaren gefaseerd is en wordt ontwikkeld. Het plangebied ligt in het zuidelijke deel van de 'Heeswijkse Kampen – Wonen in het Groen' wat nog moet worden ontwikkeld. Het plangebied ligt aan de noordwestzijde van de kern Cuijk. Ten oosten van het plangebied ligt de bestaande wijk 'Heeswijkse Kampen'. Ten noorden van het plangebied is een deel van het woongebied 'Heeswijkse Kampen' reeds gerealiseerd.

Het noordelijke deel bestaat grotendeels uit grondgebonden woningen in het hogere segment en is gelegen aan de Kraaijenbergse Plassen. Langs de noordoostelijke rand is een aantal appartementencomplexen aanwezig. 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 ligt de A73. Het plangebied zelf kent in de huidige situatie een agrarisch gebruik.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan maakt onderdeel uit van het woongebied 'Heeswijkse Kampen – Wonen in het Groen' wat weer een onderdeel is van het woongebied 'Heeswijkse Kampen'. Om een gevarieerd aanbod aan woonmilieus te bewerkstelligen bestaat Wonen in het Groen uit vijf verschillende woonmilieus (figuur 2.1). De woonmilieus De Woonbuurten en De Hofjes zijn reeds gerealiseerd. Binnen 'Wonen in het Groen' zijn de woonmilieus de Boerenerven en het Boswonen gepland, daarnaast kan Het Kralensnoer afgerond worden. Ieder woonmilieu kent zijn eigen karakter en bijhorende kwaliteit. Het plan ligt in het zuidelijke deel van het woonmilieu Het Kralensnoer.

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 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.

In het vastgesteld wijzigingsplan ('Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid') waren patio-woningen gepland in dit plangebied. De woningbehoefte in het Land van Cuijk is veranderd waardoor een andere typologie woning wenselijk is. Daarom is besloten om in het plangebied 30 rijwoningen te realiseren. Het ontwerp van de beoogde rijwoningen zal aansluiten bij de uitgangspunten die gelden voor de architectonische en stedenbouwkundige uitwerking van Wonen in het Groen, zoals vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan.



Figuur 2.1: Overzicht woonmilieus Wonen in het Groen, met plangebied globaal omcirkeld

Uitgangspunten beeldkwaliteitsplan Wonen in het Groen

De uitgangspunten die zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan gelden voor het volledige woongebied Wonen in het Groen. 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 stijlkenmerken 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.

Daarnaast kent het beeldkwaliteitsplan enkele algemene uitgangspunten die betrekking hebben op het duurzaam en natuurinclusief bouwen. Met duurzaam bouwen wordt in het beeldkwaliteitsplan bedoeld dat woningen ontwikkeld en gebruikt worden met respect voor mens en milieu. Het gaat daarbij 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; en dat woningen zo worden ontworpen dat deze in de toekomst bruikbaar en waardevast is.

Verder wordt met natuurinclusief bouwen bedoeld dat bebouwing 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 en het temperen van de temperatuur in het dorp. Enkele natuurinclusieve maatregelen zijn groene gevels, ingemetselde nestkasten voor vleermuizen en vogels, een insectenmuur, biodiverse bloemen en struiken en het gebruik van waterdoorlatende verharding op de percelen.

Het ontwerp van de beoogde 30 grondgebonden rijwoningen sluit aan op de uitgangspunten en criteria van het beeldkwaliteitsplan. Onderstaande figuren zijn een visualisatie van de beoogde woningen. De woningen worden in 6 blokken van 5 rijwoningen gerealiseerd.

Voorgevel



Achtergevel



Straatbeeld vanaf Lavendel





3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI schrijft een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Voor de vier NOVI-prioriteiten geldt steeds dat zowel voor de lange als de korte termijn maatregelen nodig zijn. Deze maatregelen dienen in de praktijk voortdurend op elkaar in te spelen. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond.

Doorwerking plangebied

Het initiatief betreft de realisatie van 30 grondgebonden rijwoningen in het woongebied Heeswijkse Kampen te Cuijk en heeft geen nationaal belang. De Nationale Omgevingsvisie vormt derhalve dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden. In mei 2016 is het Barro op enkele punten geactualiseerd.

In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt met het initiatief die in strijd zijn met één van de nationale belangen. Deze ontwikkeling is dus in overeenstemming met het Barro.

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: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorziening."* In het kader van woningbouw stelt artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van een woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Doorwerking plangebied

Het initiatief voorziet in de realisatie van 30 grondgebonden rijwoningen. Daarmee is sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bepaalt in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De Ladder voor duurzame verstedelijking dient bij dit initiatief dan ook te worden doorlopen.

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is destijds een uitgebreide ladderonderbouwing opgesteld. Deze ladder is samengevat in paragraaf 3.1.3 en als bijlage toegevoegd bij het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). In deze ladder zijn rijwoningen niet expliciet benoemt. Echter wordt wel uitgebreid ingegaan op de algehele woningbehoefte van de gemeente Land van Cuijk. Uit de ladderonderbouwing blijkt dat de beoogde rijwoningen in aantal passen binnen de woningbehoefte in Cuijk. Derhalve kan worden gesteld dat dit aspect reeds voldoende onderzocht is en er voor het initiatief geen nader onderzoek noodzakelijk is.

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 hoofdoopgaven geformuleerd:

- a) Werken aan de Brabantse energietransitie;

- b) Werken aan een klimaatproof Brabant;
- c) Werken aan de slimme netwerkstad;
- d) 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

Het initiatief voorziet in de realisatie van 30 grondgebonden rijwoningen, welke onderdeel uitmaken van een nieuw woongebied in 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 tien 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.

In paragraaf 3.1.3 is onderbouwd dat de ontwikkeling van 30 grondgebonden rijwoningen passend is binnen de regionale en lokale woningbouwkaders. Derhalve is sprake van zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Het initiatief is daarmee in lijn met de Interim Omgevingsverordening.

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 dorpsse 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 dorpsse 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.

De ontwikkeling is onderdeel van de Heeswijkse Kampen en 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).

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Verkeer en parkeren

4.1.1 Toetsingskader

Een wijziging of toevoeging van functies kan gevolgen hebben voor de verkeer- en parkeersituatie. De effecten van deze ontwikkeling op de aspecten verkeer en parkeren kunnen bepaald worden aan de hand van de CROW-publicatie 381. Met behulp hiervan wordt berekend of de ontwikkeling zorgt voor een hogere verkeersgeneratie en/of parkeerbehoefte. In de toekomstige situatie moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ook mag het initiatief geen onevenredig negatieve invloed hebben op de verkeersdrukte en – veiligheid. Voor dit plangebied gelden de parkeernormen die zijn opgenomen in de 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' (d.d. 3 februari 2020).

4.1.2 Onderzoek

Verkeer

De verkeersgeneratie van de toekomstige functie is onderstaand berekend. Voor de kerngetallen is uitgegaan van een ligging in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied zoals beschreven in de CROW-publicatie 381. De verkeersgeneratie van het initiatief bedraagt minimaal 210 en maximaal 234 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). De verkeersgeneratie van de eerder geplande 24 patiowoningen bedroeg minimaal 168 en maximaal 187 mvt/etmaal¹. Ten opzichte van de eerder geplande patiowoningen ontstaat er netto een beperkte toename van maximaal 47 mvt/etmaal.

Gezien het initiatief deel uitmaakt van het nieuw te ontwikkelen woongebied Heeswijkse Kampen, wordt de nieuw aan te leggen infrastructuur ontworpen op basis van de te verwachten verkeersdrukte. In het kader van de ontwikkeling van woongebied de Heeswijkse Kampen worden dan ook aanpassingen gedaan aan omliggende wegen. Derhalve worden geen onevenredig negatieve effecten op de verkeerssituatie verwacht.

Parkeren

Voor de realisatie van het plan hanteert de gemeente Land van Cuijk de parkeernormen zoals opgenomen in de 'Nota Parkeernormen auto en fiets gemeente Cuijk'. Voor de kerngetallen is uitgegaan van de maximale situatie rekening houdende met een ligging in 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied zoals beschreven in de nota parkeernormen. De parkeervraag voor het initiatief bedraagt 60 parkeerplaatsen waarvan 9 voor bezoekers (2 per woning² x 30 woningen).

4.1.3 Conclusie

Uit de berekeningen blijkt dat het plan zorgt voor meer verkeer binnen het plangebied. Dit extra verkeer kan worden afgewikkeld via de bestaande en nieuw aan te leggen wegen. Daarnaast blijkt uit de berekeningen dat er in totaal 60 parkeerplaatsen worden vereist, waarvan 9 openbaar toegankelijk. Het nieuwbouwplan maakt deel uit van het nieuw te ontwikkelen woongebied Heeswijkse Kampen. Het huidige plangebied is momenteel onbebouwd. In de ontwikkelingsplannen is rekening gehouden met de parkeernorm en is ruimte voorzien voor 60 parkeerplaatsen. Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor het initiatief.

¹ Conform bijlage 1 'Memo Verkeer' van 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid'

² Waarvan 0,3 voor bezoekers

4.2 Geluid wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Op basis van de Wet geluidshinder (artikel 77 Wgh) dient bij een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd als het plan mogelijkheden biedt voor een geluidsgevoelig object. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidsgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai betreft 48 dB. Industrielawaai en railverkeerslawaai zijn nabij het plangebied niet aan de orde.

4.2.2 Onderzoek

Bij het bouwplan voor de 30 rijwoningen gaat het om de realisatie van nieuwe geluidsgevoelige objecten. De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk 30km/uur wegen zonder geluidzone. In de omgeving van het plangebied liggen echter ook enkele 50km/uur wegen (waaronder de Lavendel) en de rijksweg A73. Door Econsultancy is een nieuw akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd om de effecten van de wijziging in het woningtype in beeld te brengen (zie bijlage). Wat betreft de A73 geldt dat de rijwoningen ruim buiten de geluidscontour van de rijksweg liggen. De ligging van de nieuwe woningen ten opzichte van de A73 levert geen belemmeringen op.

Wel liggen de rijwoningen binnen de geluidscontour van de Lavendel. Uit het nieuwe onderzoek blijkt echter dat er geen hogere geluidsniveaus gaan optreden bij de rijwoningen dan eerder zijn berekend voor de patio-woningen in het akoestisch onderzoek dat is opgesteld voor het vastgestelde wijzigingsplan. Dit houdt in dat de hogere waarde van 52 dB niet wordt overschreden, zoals die voor de woningen langs de Lavendel al is vastgesteld in het besluit van 22 februari 2023. Er hoeft daarom geen nieuw besluit hogere waarden geluidshinder te worden genomen. Het besluit van 22 februari 2023 wordt als bijlage 1 bij de regels opgenomen, zodat daaraan getoetst kan worden bij de aanvraag van omgevingsvergunningen. Voor alle percelen is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaarde bouwen' opgenomen. In de regels is hiervoor de voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het realiseren van een woning alleen is toegestaan, indien wordt voldaan aan de eisen zoals gesteld in het besluit hogere waarden.

Voorts dient voor de nieuw te bouwen woningen het akoestisch klimaat in de woning (het zogenaamde binnenniveau) te worden gegarandeerd. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen is daarom een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Het geluidniveau in de woningen mag daarbij niet hoger zijn dan 33 dB.

4.2.3 Conclusie

Met inachtneming van het bovenstaande zorgt het aspect geluid wegverkeer niet voor belemmeringen.

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:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

3. het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
4. 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

Op grond van de categorieën van gevallen kan worden gemotiveerd dat luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling. De wijziging is dermate kleinschalig ten opzichte van vergelijkbare ontwikkelingen die onder de NIBM vallen, dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Volledigheidshalve is de maximale verkeersgeneratie, zoals berekend in paragraaf 4.1, ingevoerd in de NIBM-tool (tabel 4.1). Geconcludeerd kan worden dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	72
Aandeel vrachtverkeer	10,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,11
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Echter dient wel nagegaan te worden of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe worden de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK). De achtergrondwaarden van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in tabel 4.2 weergegeven. Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit.

ID	NO ² µg/m ³	PM ¹⁰ µg/m ³	PM ¹⁰ overschrij- dingsdagen	PM ^{2.5} µg/m ³	Jaar
61063	24,6	18,7	6,7	11,4	2022
61064	23,2	18,5	6,6	11,4	2022
61534	17,2	17,1	6,1	10,0	2022
61062	18,4	16,9	6,0	9,9	2022
Norm	40	40	35	25	

Tabel 4.2: Luchtkwaliteit ter plaatse het plangebied (bron: Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit, RIVM) Conclusie

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' levert geen belemmering op voor het initiatief.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de plantontwikkeling 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 Gemeente (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. 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 wijk gebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Binnen gemeente gebieden heeft men te maken met milieubelastende en milieugevoelige functies die op korte afstand van elkaar zijn gesitueerd. Direct naast woningen komen 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 stadstoegangswegen met meerdere functies en lintbebouwing in het buitengebied met veel agrarische en andere bedrijvigheid.

4.4.2 Onderzoek

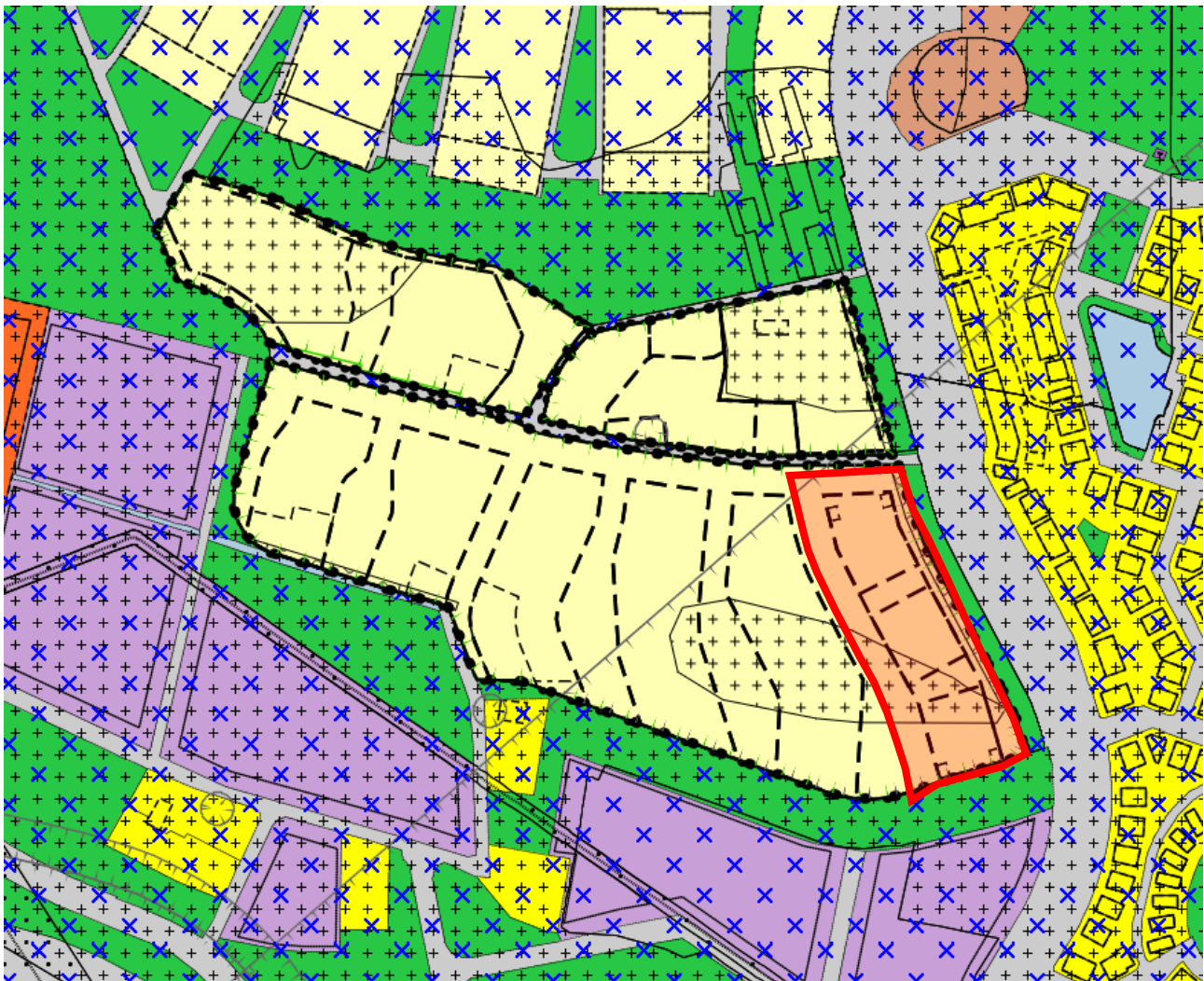
Met dit plan worden geen milieubelastende functies mogelijk gemaakt. Het plan heeft dan ook geen invloed op milieugevoelige functies, zoals woningen, in de omgeving.

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 milieubelastende 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 richtafstand die over het plangebied reiken. 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 richtafstand gerealiseerd. De afstand van de nieuwe woningen tot de bestemming Bedrijventerrein bedraagt minimaal 34 meter. De extra groenstrook met een minimale breedte van 30 meter ten zuiden van het plangebied zorgt hier onder andere voor. In figuur 4.1 is dit in beeld gebracht. Daarmee kan gezegd worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In onderstaande uitsnede is de ligging van het plangebied weergegeven ten opzichte van het nog te ontwikkelen bedrijventerrein in het zuiden. Op de afbeelding is tevens de minimaal 30 meter brede groenstrook zichtbaar.

4.4.3 Conclusie

Het onderdeel bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.



Figuur 4.1: Uitsnede Ruimtelijkeplannen.nl. Plangebied globaal rood gearceerd.

4.5 Geur agrarisch

4.5.1 Toetsingskader

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de Wgv zijn voor verschillende dieren geuremissienormen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen een veehouderij en een geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeente mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

4.5.2 Onderzoek

Vanuit de Wgv is sprake van zogenaamde afstandsdieren (bijvoorbeeld melkkoeien) en dieren met een geuremissiefactor (bijvoorbeeld varkens). Voor deze laatste dieren dient een berekening te worden uitgevoerd om te kijken hoe groot de geurhinder bij geurgevoelige objecten is. Voor afstandsdieren geldt een vaste afstand. Conform de Wgv dient een veehouderijbedrijf te voldoen aan een geurhindercontour van maximaal 14 ouE/m³ (odeurunits). Dat betekent dat een individueel veehouderijbedrijf niet meer dan 14 ouE/m³ op geurgevoelige objecten mag uitstoten.

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

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.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geur agrarisch' vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.6 Externe veiligheid

4.6.1 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 moet 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

4.6.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is voor het thema 'Externe Veiligheid' destijds onderzoek uitgevoerd door M-Tech. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). Op basis van het betreffende onderzoek is aangetoond dat de veiligheid kan worden gewaarborgd. Het initiatief maakt onderdeel uit van het betreffende onderzoeksgebied. Dit aspect is reeds voldoende onderzocht en er is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 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:

- Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
- Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- 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.

4.7.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is voor het thema 'Ecologie' destijds onderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). Naar aanleiding van dit onderzoek is later aanvullend ecologisch onderzoek verricht. Rekening houdende met de aanbevelingen uit de betreffende ecologische onderzoeken zal het onderdeel ecologie niet voor belemmeringen zorgen. Dit aspect is reeds voldoende onderzocht en er is voor het initiatief geen nader onderzoek noodzakelijk.

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.

Er is door BRO op 16 februari 2023 een stikstofonderzoek uitgevoerd voor het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). Het maximaal aantal woningen verandert niet met het plan. Evenals het ecologisch onderzoek kan voor het aspect stikstof worden geconcludeerd dat dit aspect reeds voldoende is onderzocht en er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

4.7.3 Conclusie

Rekening houdende met de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek zullen de onderdelen ecologie en stikstof niet voor belemmeringen zorgen.

4.8 Bodem

4.8.1 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.

4.8.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is voor het thema 'Bodem' destijds vooronderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). Naar aanleiding van dit onderzoek is later verkennend bodemonderzoek inclusief asbestonderzoek verricht en een waterbodemonderzoek. Rekening houdende met de aanbevelingen uit de betreffende bodemonderzoeken zal het onderdeel bodem niet voor belemmeringen zorgen. Dit aspect is reeds voldoende onderzocht en er is voor het initiatief geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.8.3 Conclusie

Rekening houdende met de aanbevelingen uit de bodemonderzoeken zal het aspect bodem niet voor belemmeringen zorgen. 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.

4.9 Water

4.9.1 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.

4.9.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is destijds een waterparagraaf opgesteld door Econsultancy. Deze paragraaf is opgenomen in de bijlage van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). Rekening houdende met de aanbevelingen uit de betreffende waterparagraaf zal het onderdeel water niet voor belemmeringen zorgen. Dit aspect is reeds voldoende onderzocht en er is voor het initiatief geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.9.3 Conclusie

Er zal worden voldaan aan het beleid vanuit het waterschap en het gemeentelijk waterbeleid. Vanuit het onderdeel water ontstaan er geen belemmeringen.

4.10 Archeologie

4.10.1 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 naar verwachting op 1 januari 2024 in werking treedt. Voor deze onderdelen is daartoe in de erfgoedwet voor de tussenperiode 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.

4.10.2 Onderzoek

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is voor het thema 'Archeologie' destijds onderzoek uitgevoerd door Econsultancy. Het onderzoek is opgenomen in de bijlage van het wijzigingsplan 'Wijzigingsplan Cuijk, Heeswijk, Heeswijkse Kampen Zuid' (d.d. 22 februari 2023). Naar aanleiding van dit onderzoek zijn twee vindplaatsen aangetroffen waarvan 1 behoudenswaardig bleek. Daarom is een dubbelbestemming opgenomen voor de locaties waar nader onderzoek plaats moet vinden. Hiermee worden vooralsnog eventuele archeologische resten in de bodem geborgd. Rekening houdende met de aanbevelingen uit het betreffende onderzoek en het nog lopende onderzoek kan worden aangenomen dat het aspect 'archeologie' reeds voldoende is onderzocht.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Cultuurhistorie

4.11.1 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.

4.11.2 Onderzoek

In en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of andere elementen van waardevolle betekenis aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

4.11.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het initiatief.

4.12 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.

In het kader van de ontwikkeling van Heeswijkse Kampen Zuid is reeds een wijzigingsplan opgesteld. In dit wijzigingsplan is tevens aanmeldingsnotitie met vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Gezien het plangebied deel uitmaakt van het genoemde wijzigingsplan kan worden aangesloten bij de reeds opgestelde aanmeldingsnotitie.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

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 renvoi. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgescreven 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.

Het 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 begrippen/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):

1. bestemmingsomschrijving;
2. bouwregels;
3. nadere eisen;
4. afwijken van de bouwregels;
5. specifieke gebruiksregels;
6. afwijken van de gebruiksregels;
7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
9. 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:

1. 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.
2. 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.
3. algemene gebruiksregels: in deze regels is opgenomen welke vormen van gebruik in ieder geval als strijdig gebruik worden beschouwd.
4. 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.
5. 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.
6. 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.
7. algemene procedureregels: deze regels geeft de procedure aan bij nadere eisen.
8. 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 plangebied krijgt de bestemming 'Woongebied – Wonen in het groen'. Binnen deze bestemming is de volgende specifieke aanduiding opgenomen om aan te geven dat rijwoningen zijn toegestaan binnen het plangebied:

1. specifieke vorm van woongebied - 6a: ten oosten van het plangebied, langs de Lavendel zullen rijwoningen worden gerealiseerd, deze worden in het bestemmingsplan verstaan als 'aaneengesloten woningen'. Daarnaast zijn de regels voor de goot- en bouwhoogte aangepast t.o.v. het eerder vastgestelde wijzigingsplan.

Waarde – Archeologie 5

Op basis van het moederplan rust er geen archeologische dubbelbestemming. Naar aanleiding van de 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 vooralsnog eventuele archeologische resten in de bodem geborgd.

5.4 Gebiedsaanduidingen

In het voorliggend wijzigingsplan 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.

6 UITVOERBAARHEID

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplan. Artikel 3.8 Wro bepaalt dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan 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;
- 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 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.

In vergelijking met het in februari 2023 vastgestelde wijzigingsplan zijn de aanpassingen gering: de bestemmingsvlakken en het aantal woningen wijzigen niet. Het gaat alleen om het woningtype, de goot- en bouwhoogte en de toegestane kapvorm. Gelet hierop heeft geen uitgebreid vooroverleg meer plaatsgevonden, maar zijn de betrokken instanties hierover geïnformeerd.

6.2.2 Omgevingsdialoog

Ook hiervoor geldt dat al een uitgebreide omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden over het vastgestelde wijzigingsplan. Zie ook het verslag van de inloopbijeenkomst op 18 mei 2022 dat als bijlage 16 bij het eerste wijzigingsplan is gevoegd. Gezien de geringe afwijkingen is besloten geen nieuwe omgevingsdialoog meer te gaan houden.

6.2.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Als onderdeel van deze procedure wordt het bestemmingsplan gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegd voor zienswijzen.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

