

Gemeente Cuijk

**Bestemmingsplan
"Wonen aan het Water, te Cuijk,
eiland 4: Waterkering"**



Rapportnummer: 211x02689

Datum: 11 mei 2009

Contactpersoon
opdrachtgever: mevrouw I. Verheijden
gemeente Cuijk

Projectteam BRO: Rianne Selten

2^e Concept: 01 juli 2008

Voorontwerp: september 2008

Ontwerp: februari 2009

Vaststelling: 29 juni 2009

Trefwoorden: -

Beknopte inhoud: -

BRO Tegelen
Industriestraat 94
59 31 PK TEGELEN

T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E info@bro.nl

"Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" (toelichting)

Hier komen de documentatiegegevens:

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Algemene Aspecten	3
1.1 Bij het plan behorende stukken	3
1.2 Situering plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4 Van belang zijnde plannen	4
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan	12
2.1 Inleiding	12
2.2 Plangebied	12
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	15
3.1 Algemeen	15
3.2 Bestemmingsregeling	15
3.3 Beschrijving per bestemming	17
Hoofdstuk 4 Realiserings- en uitvoerbaarheidsaspecten	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Geluidhinder	19
4.3 Luchtkwaliteit	19
4.4 Bedrijven en Milieuzonering	20
4.5 Externe Veiligheid	20
4.6 Bodemkwaliteit	21
4.7 Watertoets	21
4.8 Flora en Fauna	23
4.9 Cultuurhistorie en Archeologie	24
4.10 Economische uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 5 Procedure	25
5.1 Algemeen	25
5.2 Inspraak	25
5.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	25
5.4 Tervisielegging ontwerpplan	25
5.5 Vaststelling bestemmingsplan	25
Separate bijlagen bij de toelichting	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Algemene Aspecten

1.1 Bij het plan behorende stukken

Dit plan kan worden aangehaald als bestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering". Het bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en (plan)regels en is voorzien van een toelichting. De toelichting maakt in juridische zin geen onderdeel uit van het bestemmingsplan.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied ligt aan de noordwest-zijde van de kern Cuijk, en maakt onderdeel uit van Heeswijkse Kampen, een grootschalige nieuwbouwlocatie die sinds begin jaren '80 van de vorige eeuw in uitvoering is. Eén van de onderdelen van de nieuwbouwlocatie is het woongebied "Wonen aan het Water". Het plangebied waar dit bestemmingsplan betrekking op heeft, betreft het noordelijkste eiland van dit woongebied.



Bron: Google Earth 2008 Tele Atlas

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan "Heeswijkse Kampen, fase III" dat op 7 februari 2000 is vastgesteld door de gemeenteraad van Cuijk en gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 5 september 2000 (nr. 671177). Het gedeelte waar goedkeuring aan onthouden is, had geen betrekking op het onderhavig plangebied.

1.4 Van belang zijnde plannen

1.4.1 Rijksbeleid / Nota Ruimte

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht Wro is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

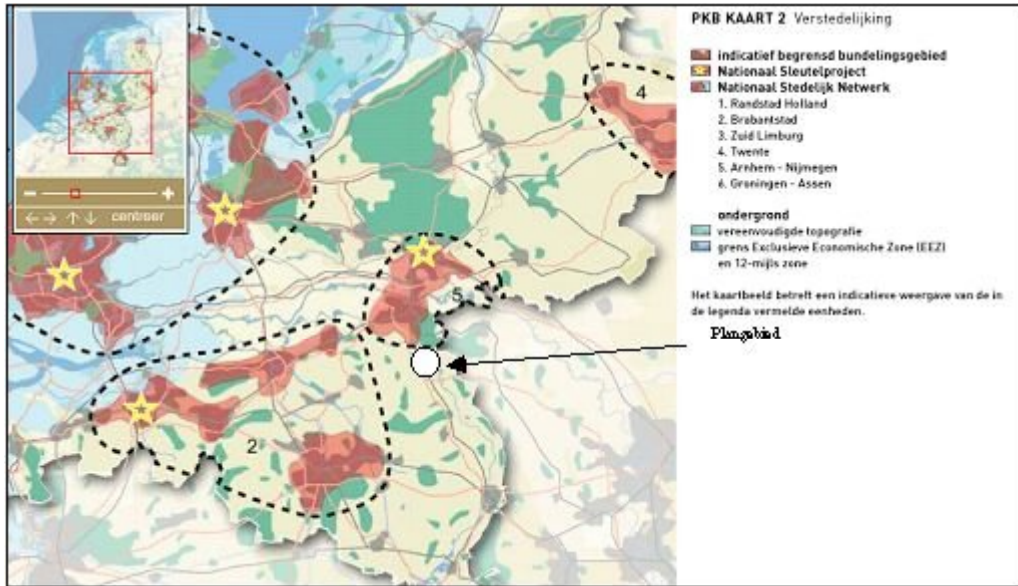
- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Om deze doelen te bereiken wil het rijk verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. "Bundeling van verstedelijking in infrastructuur" en "organisatie in stedelijke netwerken" zijn beleidsstrategieën die gehanteerd worden voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn:

- ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra;
- verstedelijking van de economische kerngebieden;
- verbetering van de bereikbaarheid;
- verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden;
- bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden;
- afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding;
- waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

Ondanks het streven naar bundeling van verstedelijking, is het uitgangspunt dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Het onderhavige plangebied behoort niet tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gemeenten mogen hier samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en –regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad.



1.4.2 Provinciaal Beleid / Streekplan "Brabant in Balans"

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant 'Brabant in ontwikkeling' en de Paraplunota ruimtelijke ordening zijn per 1 juli 2008 van kracht geworden. Aanleiding voor het opstellen van deze nota's is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. In de Interimstructuurvisie wordt ingegaan op de (ruimtelijke) belangen en doelen van de provincie Noord-Brabant en is het beleid in hoofdlijnen uitgewerkt. In de bijbehorende Uitvoeringsagenda 2008-2009 wordt beschreven hoe de doelen gerealiseerd gaan worden. De Interimstructuurvisie bevat het bestaand beleid zoals opgenomen in bijvoorbeeld het ruimtelijk beleidsdocument 'Brabant in Balans' Streekplan Noord-Brabant 2002, uitwerkingsplannen e.d.. De Paraplunota ruimtelijke ordening is een uitwerking van het beleid uit de Interimstructuurvisie.

Het streekplan "Brabant in Balans" heeft als hoofddoel zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant.

Om het hoofddoel te bereiken heeft de provincie vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie, de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

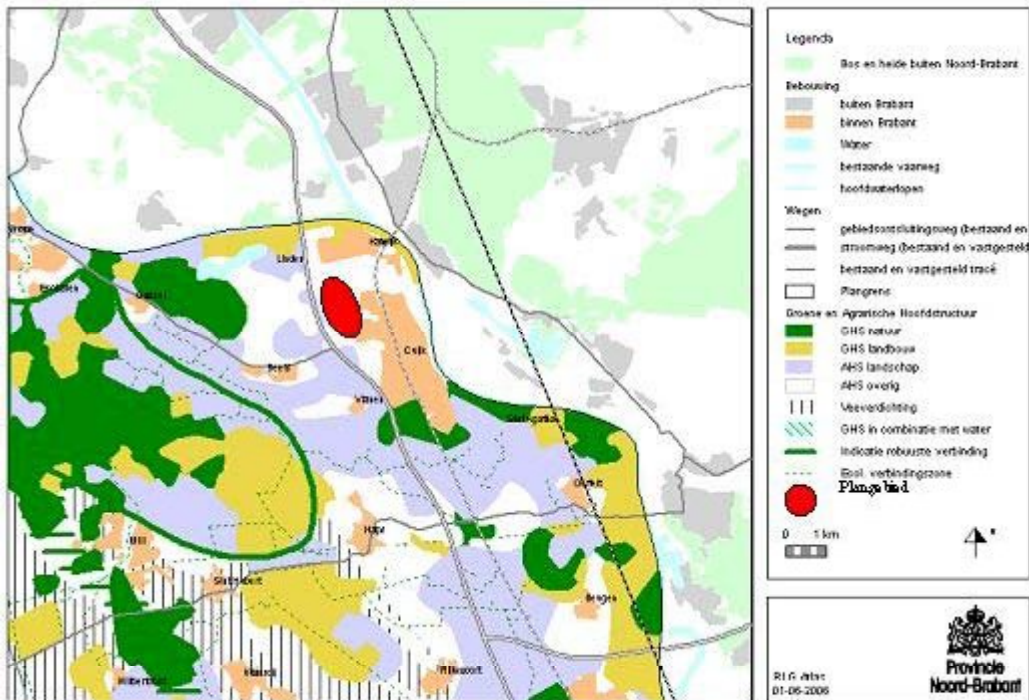
In het kader van "zonerings van het buitengebied" is het buitengebied opgesplitst in de verschillende hoofd- en subzones. Er is een splitsing gemaakt tussen de groene hoofdstructuur (GHS) en de agrarische hoofdstructuur (AHS). Daarnaast zijn er nog regionale natuur- en landschapseenheden (RNLE's). Zij bestaan grotendeels uit GHS en omvatten daarnaast allemaal een gedeelte van de AHS. RNLE's zijn gebieden van tenminste duizenden hectaren die voor circa tweederde deel uit bos en natuur bestaan met daaromheen landbouwgronden.

Hieronder zijn de 4 hoofdzones weergegeven met daarbij horende subzones:

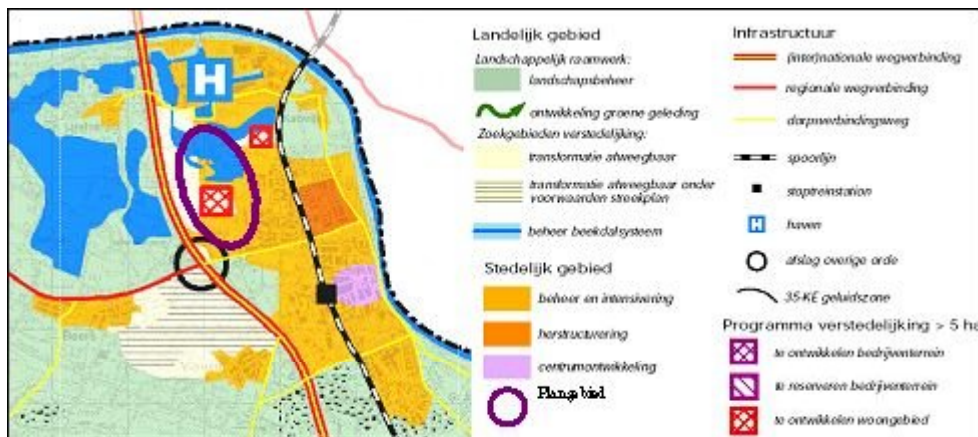
Hoofdzone	Subzone
GHS-natuur	1. Natuurparel
	2. Overig bos- en natuurgebied
	3. Ecologische verbindingszone
GHS-landbouw	4. Leefgebied kwetsbare soorten
	5. Leefgebied struweelvogels
	6. Natuurontwikkelingsgebied
AHS-landschap	7. Leefgebied dassen
	8. Waterpotentiegebied
	9. RNLE-landschapsdeel
AHS-landbouw	10. Zoekgebied veeverdichtingsgebieden
	11. Vestigingsgebied glastuinbouw
	12. Mogelijk doorgroeigebied glastuinbouw
	13. Glasboomteeltgebied
	14. AHS-overig

Het plangebied ligt binnen de hoofdzone AHS-landbouw en binnen de subzone AHS-overig. In de AHS-landbouw bevinden zich geen natuurwaarden en daarmee samenhangende landschapswaarden die van belang zijn voor het provinciale schaalniveau.

In het kader van "concentratie van verstedelijking" is Noord-Brabant opgesplitst in stedelijke en in landelijke regio's. Het streven is om woonlocaties zodanig over Noord-Brabant te verdelen dat het leeuwendeel van de woningbouw terecht komt in de vijf stedelijke regio's. Maar ook in landelijke regio's liggen kansen. Om wonen in ruimtelijke zin te kunnen verdelen over stedelijke en landelijke regio's wordt gebruik gemaakt van een gebiedsindeling. Het plangebied hoort in dat geval tot de landelijke regio "Land van Cuijk". Bij de verdeling van het woningbouwprogramma over de stedelijke en landelijke regio's geldt dat voor elke gemeente in de landelijke regio zo veel gebouwd mag worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. In het uitwerkingsplan wordt nader ingegaan op mogelijkheden binnen de landelijke regio "Land van Cuijk".



1.4.3 Provinciaal Beleid / Uitwerkingsplan Land van Cuijk



Met het uitwerkingsplan Landelijke regio Land van Cuijk heeft de provincie Noord-Brabant het globale verstedelijkingsbeleid uit het provinciaal beleid nader uitgewerkt voor de regio Land van Cuijk.

In het plan is opgenomen waar, wanneer en hoeveel de komende jaren aan woningen en aan bedrijventerreinen ontwikkeld gaat worden in de regio. Het hoofdaandeel van de nieuw te bouwen woningen in het land van Cuijk wordt opgericht bij de hoofdkern van elke gemeente. Dit ter ondersteuning van het voorzieningenniveau in de hoofdkernen en ter behoud van het landelijke karakter van de overige kernen. Relatief veel inbreidingsmogelijkheden zijn er in de centra van Boxmeer en Cuijk.

De kwalitatieve woningbouwopgave voor de regio Land van Cuijk is in de volgende vier punten samen te vatten:

- Huursector (35%): vrijwel geheel levensloopbestendig (nultredewoningen);
- Koopsector (65%): behoefte aan alle typen;
- Met name aandacht voor specifieke groepen (bijvoorbeeld senioren en starters);
- Met name aandacht voor "Zorg" (uitbreiding woon-zorgcomplexen, extramuralisering).

Voor de gemeente Cuijk wordt aangegeven dat de inbreidings- en herstructureringsmogelijkheden en harde uitbreidingscapaciteit in de periode tot 2015 1078 woningen bedraagt. Het daadwerkelijk te bouwen aantal woningen ligt hoger, op 1265 (op basis van de provinciale prognoses 2002).

Aangegeven wordt dat in de gemeente Cuijk het van belang is dat blijvend gezocht wordt naar inbreidingslocaties, omdat de gemeente anno 2004 opvallend weinig inbreidingslocaties in beeld heeft.

1.4.4 Provinciaal Beleid / Bevolkings- en woningbouwbehoefteprognose Noord-Brabant

De provincie wil de ontwikkelingen op het gebied van bevolking en woningbehoefte voortdurend monitoren en actualiseren. Dit wordt periodiek, doorgaans om de twee à drie jaar, gedaan in het kader van de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Middels een model wordt naast de prognose van de toename van de bevolking, een indicatie gegeven van de toename van de gemeentelijke woningvoorraad. Evenzeer als kwalitatieve aspecten, is bedoelde indicatie een onderdeel van het toetsingskader op grond waarvan ruimtelijke plannen van gemeenten worden beoordeeld.

De actuele indicatie is vastgelegd in de Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant 2005. De provincie geeft hierin aan hoe de woningbouw binnen de provincie Noord-Brabant moet plaatsvinden. Hierbij is in aansluiting op het provinciaal beleid gekozen voor een regionale aanpak. De gemeente Cuijk behoort tot de landelijke regio Land van Cuijk.

Voor gemeenten in een landelijke regio geldt dat in principe alleen woningbouw mag plaatsvinden voor de eigen behoefte, c.q. de opvang van de natuurlijke groei; voor "migratiesaldo 0". De benodigde, i.c. toegestane woningvoorraad in de gemeente Cuijk is volgens de prognose van de provincie in 2005:

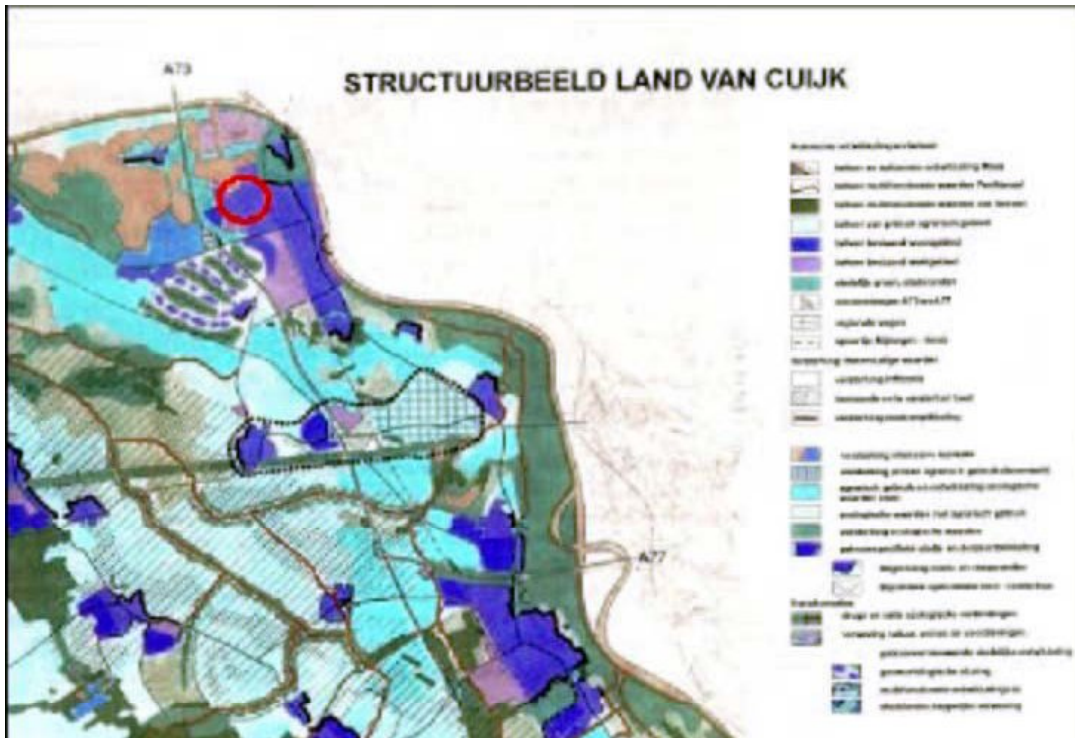
- in 2015	10.675;
- in 2020	11.130;
- in 2030	11.450.

Per 1 januari 2008 is de werkelijke woningvoorraad in de gemeente Cuijk; 9.959. Dat betekent een toename van de woningvoorraad tussen 2008 en 2015 met 716, en tussen 2008 en 2020 met 1.171.

1.4.5 Regionaal Beleid / StructuurvisiePlus Land van Cuijk

De structuurvisieplus Land van Cuijk (SV+) is een gezamenlijke visie van de gemeenten Boxmeer, Cuijk, Grave, Mill en St. Hubert, Sint Anthonis en de provincie Noord-Brabant op de ruimtelijke ordening in het Land van Cuijk. De SV+ is een duurzaam en kwalitatief georiënteerd ruimtelijk kader waarmee sturing wordt gegeven aan de regionale ruimtelijke ontwikkelingen tot 2011.

Het gebied Heeswijkse Kampen is in de SV+ grotendeels aangewezen als "beheer bestaand woongebied" en deels als "beheer bestaand werkgebied". Het beheer van het bestaand woongebied (waar Wonen aan het Water ook binnen valt) richt zich op de instandhouding van de patroonspecifieke kenmerken. Hierbij kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden die binnen de patronen bestaan om, met inachtneming van de kwaliteiten, woningen toe te voegen aan de bestaande woonvoorraad worden benut.



1.4.6 Regionaal Beleid / Regionale OntwikkelingsStrategie Wonen

Als uitvloeisel van het Uitwerkingsplan Land van Cuijk hebben de gemeenten in het Land van Cuijk en de provincie in 2005 samen de Regionale OntwikkelingsStrategie Wonen (ROSW) 2005-2015 opgesteld. Sindsdien is de ROSW -intussen- al enkele keren geactualiseerd. De opzet is om voortdurend in regionaal verband ontwikkelingen op de woningmarkt te -blijven- volgen. De ROSW geldt in de regio en voor de onderscheidenlijke regiogemeenten als beleids- en toetsingskader voor woningbouwplannen.

In het kader van, respectievelijk in de ROSW zijn 7 kernstrategieën geformuleerd. Bij de actualisering eind 2007 zijn er daarvan 4 geaccentueerd: (kort en bondig) maak plannen hard, beperk de bouw van appartementen, zorg voor meer goedkope woningen, stimuleer de bouw van zorg- c.q. nulredenwoningen.

1.4.7 Gemeentelijk Beleid / Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk en woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005 - 2015

In 2002 heeft Adviesbureau Companen in samenwerking met de gemeente een volkshuisvestingsonderzoek gehouden. Op basis van dat onderzoek is op 10 juli 2002 de Volkshuisvestingsrapportage gemeente Cuijk gepresenteerd. Na een brede discussie daarover heeft de gemeenteraad in de vergadering van 10 maart 2003 besloten dat het gemeentebestuur zich in de komende (10/15) jaren terzake volkshuisvesting en woningbouw zal laten leiden door wat in het rapport van Companen naar voren is gebracht. In het bijzonder gaat het om de aantallen woningen die zouden moeten worden gebouwd (de kwantitatieve behoefte) en de soorten woningen.

Kwantitatieve woningbehoefte; woningbouwprogramma

Terzake de kwantitatieve woningbehoefte waren (zijn) de belangrijkste conclusies van het volkshuisvestingsonderzoek, c.q. de rapportage van Companen:

- in de gemeente Cuijk zullen in de komende 10 jaar ruim 1.400 woningen (daadwerkelijk) aan de woningvoorraad moeten worden toegevoegd;
- de cijfers houden geen rekening met de (door de gemeente gewenste) regionale opvangfunctie voor Cuijk;

- ook na 10 jaar komt er nog geen einde aan de groei van de woningbehoefte. Tegen die tijd zal de behoefte aan toename van de woningvoorraad nog minstens 90 woningen per jaar zijn.

In vervolg op het volkshuisvestingsonderzoek en het raadsbesluit van 10 maart 2003 is een nieuw meerjarenwoningbouwprogramma opgesteld. Op 4 juli 2005 heeft de gemeenteraad het Woningbouwprogramma gemeente Cuijk 2005 - 2015 vastgesteld.

Het (nieuwe) woningbouwprogramma is qua aantallen te bouwen woningen primair afgestemd op de door de provincie vastgestelde prognosegegevens over de woningvoorraadontwikkeling op gemeenteniveau, c.q. "indicaties" van de gemeentelijke woningbouwprogramma's. [De prognosegegevens van de provincie en de woningbehoefte volgens de gemeente stemmen grotendeels overeen.] Bij de aantallen van de provincie is vervolgens woningbouw opgeteld:

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

En er is rekening gehouden met een wenselijke strategische overmaat aan bouwplannen (respectievelijk bestemmingsplan capaciteit). Tegenvallers op de ene locatie kunnen dan opgevangen worden op een andere locatie.

Mede om vorm te geven aan de doelstelling in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk om meer woningbouw binnenstedelijk te realiseren, is bij de vaststelling van het (nieuwe) meerjarenwoningbouwprogramma ook rekening gehouden met (nieuwe) mogelijkheden om te bouwen op inbreidingslocaties.

De laatste jaren hebben zich meerdere kansen voorgedaan om te bevorderen dat op inbreidingslocaties woningen worden gebouwd. Die kansen zijn aangegrepen! Binnen het woningbouwprogramma voor de periode 2005-2015 betreft het honderden woningen.

Als het gaat om uitbreidingslocaties is het zo dat fase III van Heeswijkse Kampen de uitbreidingslocatie bij uitstek is. De capaciteit van fase III is ca. 1.275 woningen. De keuze om daadwerkelijk invulling te geven aan de doelstelling om meer woningbouw binnenstedelijk te realiseren, heeft gevolgen met zich meegebracht voor de fasering van het plan Heeswijkse Kampen, fase III. De realisering is intussen over een langere periode uitgestreken dan oorspronkelijk gepland was.

Kwalitatieve woningbehoefte; differentiatie

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

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

Ook voor de gemeente Cuijk geldt (dus) in het algemeen dat in de woningbouw het accent verlegt moet gaan worden van traditionele ééngezinshuizen naar woningen voor kleine huishoudens, waaronder voor ouderen. In de huursector moet in het bijzonder voor ouderen gebouwd worden. In de koopsector is toevoeging gevraagd in alle woningtypen en prijsklassen, vooral ook weer voor kleinere huishoudens; overigens niet alleen voor personen van oudere leeftijd, maar ook van middelbare

leeftijd. En levensloopbestendige woningen bouwen, anders genoemd: nultredenwoningen, is een nieuw aspect binnen de woningbouwopgave voor de toekomst.

Uitdrukkelijk wordt gesteld dat de aanleiding voor het bestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" is, de gewenste verbetering van de kwaliteit van de woningbouw die volgens het vigerende bestemmingsplan ter plaatse (reeds) gerealiseerd kan worden, en de gewenste verbetering van de inrichting van het gebied. Het nieuwe bestemmingsplan regelt (faciliteert) niet méér woningen en niet een andere categorie woningen dan het geldende.

Ter zake differentiatie van woningbouw is het woningaanbod in het woongebied "Wonen aan het Water" al (eerder) beoordeeld bij de vaststelling en goedkeuring van het oorspronkelijke en nog vigerende bestemmingsplan "Heeswijkse Kampen, fase III" in respectievelijk februari en september 2000. Het woningaanbod c.q. de -differentiatie is toen beschouwd in het brede verband van het totale woningbouwgebied Heeswijkse Kampen en heel Cuijk.

Op enkele woningen na zijn de woningen in het woongebied "Wonen aan het Water" vrijstaande woningen. Op het 4de eiland betreft het allemaal bouwkavels die de gemeente uitgeeft; de kopers zijn zelf opdrachtgever van de bouw van hun woning. Het gaat uiteindelijk om koop-/eigenwoningen die overwegend tot het dure segment behoren. Dat heeft alles te maken met de unieke locatie en omstandigheden. Met instemming en enthousiasme van alle betrokken partijen en iedereen is gekozen voor het benutten van de betreffende situatie voor woondoeleinden. Het heeft een bijzonder woonmilieu opgeleverd.

1.4.8 Gemeentelijk Beleid / Duurzaam Bouwen

De gemeente Cuijk heeft op 9 maart 2006 het regionaal convenant duurzaam bouwen getekend. Duurzaam bouwen (Dubo) staat voor gezond en verantwoord bouwen, een normering die leidt tot meer wooncomfort en lagere energielasten. De in dit convenant gemaakte afspraken ten aanzien van stedenbouw, nieuwbouw en de grond-, water- en wegebouw gelden als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan.

1.4.9 Gemeentelijk Beleid / Parkeernota

De toename van het autobezit en autogebruik brengt, behalve extra automobilititeit, ook een toename van het ruimtebeslag om te parkeren met zich mee. Ook het parkeren in de gemeente Cuijk is een "hot" item. Dit heeft geleid tot het opstellen van een parkeernota (*Parkeernota Cuijk 2007 - 2015 "Slim Parkeren", november 2006*). Het doel van deze parkeernota is het aanreiken van uitgangspunten, richtlijnen en instrumenten voor het parkeerbeleid voor de periode 2007-2015 voor de gehele gemeente Cuijk.

Voor nieuwbouw, verbouw of wijziging van functie is het parkeerbeleid direct van toepassing. Hiervoor gelden de volgende eisen:

- de parkeercapaciteit dient te voldoen aan de parkeernorm;
- de parkeercapaciteit dient voor woningen in principe op eigen terrein te worden aangelegd.

Voor de onderhavige woningen geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

2.1 Inleiding

Het plangebied "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" maakt onderdeel uit van de totale woonwijk Heeswijkse Kampen. Met de aanleg van die wijk is begonnen in de jaren tachtig van de vorige eeuw. In totaal worden circa 3.400 woningen in de verschillende onderdelen gerealiseerd.

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

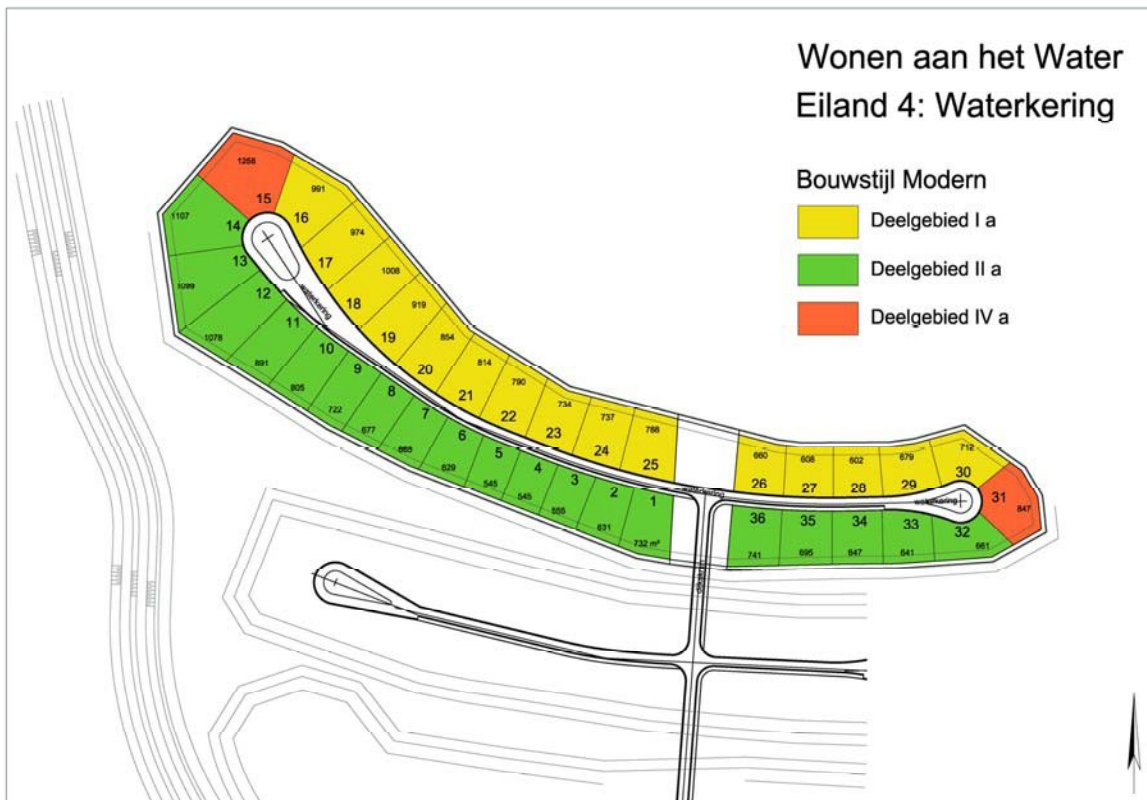
2.2 Plangebied

Het woongebied "Wonen aan het Water" bestaat uit 4 eilanden (landtongstelsel) in het water. Het oostelijk gelegen eiland is gerealiseerd. Het zuidelijk gelegen eiland is grotendeels gerealiseerd en een deel van het middelste eiland is momenteel in aanbouw. Het noordelijke deel betreft het plangebied in het onderhavige bestemmingsplan en dient nog ontwikkeld te worden.

Ruimtelijke en functionele aspecten

Op het noordelijk gelegen eiland wordt op ruime kavels gebouwd en het eiland vormt daarmee een doorzichtige rand aan de Heeswijkse Plas. Het eiland biedt ruimte voor 36 woonkavels. Ter hoogte van de Dijkskruin, zijnde de toegangsweg, en in het verlengde daarvan wordt een groen gebied aangelegd, om het doorzicht naar het water te versterken.

Op het 4de eiland zijn enkel vrijstaande woningen mogelijk, deze zijn verdeeld in drie verschillende typen. Hieronder is de verdeling weergegeven.



Deelgebied Ia

Binnen dit deelgebied is ruimte voor 15 woningen. De woningen bestaan uit één bouwlaag met een opbouw die aan minimaal drie zijden een setback heeft van 1 meter. De opbouw mag maximaal 80% en moet minimaal 20% van de begane grondoppervlakte van de woning (hoofdgebouw) bedragen. Het hoofdgebouw mag maximaal 15 meter breed zijn. Voor een kavel geldt dat deze maximaal met 250 m² bebouwd mag worden. Echter, indien de kavel kleiner is dan 700 m², mag deze maximaal bebouwd worden met 180 m². Op deze manier ontstaan voldoende doorzichten om openheid naar het water te garanderen.

Middels ontheffing is voor maximaal vijf woningen en voor maximaal twee woningen naast elkaar een derde bouwlaag mogelijk.

Deelgebied IIa

Binnen dit deelgebied is ruimte voor 19 woningen. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap met een maximale bouwhoogte van 10 meter.

Deelgebied IVa

Binnen dit deelgebied is per kavel ruimte voor 1 woning. De in totaal twee woningen bevinden zich op de koppen van het eiland. Deze woningen bestaan uit drie bouwlagen (middels ontheffing vier bouwlagen mogelijk). De tweede, derde en eventueel vierde bouwlaag dienen teruggelegen te zijn ten opzichte van de onderste laag. Hierdoor ontstaan op deze locaties bouwkundige accenten.

Steigermogelijkheden

De kavels 30 t/m 32 en 13 t/m 16 hebben alle een oeverlengte van een perceel van minimaal 30 meter. Voor deze kavels worden mogelijkheden geboden voor het aanleggen van een tweede steiger. De tweede steiger dient eenzelfde steiger te zijn als de reeds aanwezige steigers.

Oeverstrook

Rondom het gehele eiland is een groenstrook van 2 meter aanwezig. Dit is de zogenaamde oeverstrook. Voor de overgang tussen het woonperceel en de oeverstrook zijn verschillende mogelijkheden. Er kan gekozen worden voor een talud over de gehele breedte van de kavel met een helling van maximaal 1:2 of voor een terras (hoek 90 graden, gestut) over de gehele breedte van de kavel. Ook is een combinatie van beide denkbaar. De profielen zijn weergegeven op de plankaart behorende bij het bestemmingsplan.

Verkeerskundige aspecten

Vanuit het nieuwe ontwikkelingsgebied "Wonen in het Groen" (vaste land ten zuiden van de eilanden) zijn de eilanden bereikbaar. Op elk eiland is een centrale weg aanwezig met op de koppen een lus. Alle centrale wegen zijn met elkaar verbonden door middel van bruggen. De wegen hebben een eenvoudige, veilige maar stijlvolle uitstraling.

Parkeren vindt plaats op eigen erf en indien noodzakelijk (bv bezoekers) kan tussen de bomen langs de wegen geparkeerd worden. Per woning dienen twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan voor het woongebied "Wonen aan het Water" is door de gemeenteraad vastgesteld op 15 maart 2004. Besloten is het beeldkwaliteitsplan met betrekking tot het buiteneiland (Eiland 4: Waterkering) als volgt aan te vullen.

Het Buiteneiland

De woningen op dit eiland worden getypeerd als modern, strak en open. De woningen bestaan uit een schakeling van orthogonale (rechthoekige) volumes met de nadruk op horizontale lijnen.

De woningen gelegen aan de noordzijde van het eiland krijgen in plaats van een kap, een opbouw die kleiner is dan de hoofdbouw (oppervlakte minimaal 20% en maximaal 80% van de oppervlakte van de hoofdbouw). Deze opbouw mag niet de vorm hebben van een traditionele kap, maar moet worden voorzien van een plat dak, een lessenaarsdak of anders.

De woningen gelegen aan de zuidzijde van het eiland krijgen een kap, een lessenaarsdak of anders, over de volledige breedte van de hoofdbouw.

Het beeldkwaliteitsplan is als separate bijlage bijgevoegd.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

3.1 Algemeen

Het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de regels (zogenaamde planregels). De regels zijn gerelateerd aan de plankaart, zodat kaart en regels ten alle tijden in onderlinge samenhang dienen te worden gezien en toegepast.

Plankaart

De plankaart heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de plankaart hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien, en voor zover, deze in de regels daaraan wordt gegeven. Soms heeft een aanduiding juridisch gezien geen enkele betekenis en is uitsluitend op de plankaart aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van de kaart (bijvoorbeeld topografische gegevens). De plankaart vormt samen met de regels het voor de burgers en overheid bindende deel van het bestemmingsplan.

Regels

De (plan)regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in meerdere hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

Toelichting

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Door de grote flexibiliteit, of beter vrijheid in de regels, kan de rechtszekerheid van belanghebbenden in het gedrang komen. In de toelichting dienen derhalve duidelijk de beleidsintenties te worden aangegeven met betrekking tot het toekomstig grondgebruik. De toelichting heeft echter géén rechtstreeks burgers bindende werking.

Wro

De beschrijving en uitwerking van de regels is afgestemd op de nieuwe Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat enkele regels anders geformuleerd zijn dan tot op heden gebruikelijk was dan wel achterwege blijven omdat hierin op andere wijze wordt voorzien. Zo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken over vrijstellingen maar over ontheffingen.

3.2 Bestemmingsregeling

Leeswijzer bij de planregels

De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de planregels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de plankaart aangegeven bestemmingen.

Per bestemming en per artikel geldt globaal het volgende stramien:

- bestemmingsomschrijving. De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend
- bouwregels. In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- ontheffing van de bouwregels. Door het opnemen van een ontheffingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan ontheffing wordt verleend, de maximale afwijking die met de ontheffing kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder ontheffing wordt verleend. Het gaat hier om ontheffingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien ontheffingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (Algemene regels);
- nadere eisen. Ten aanzien van enkele in de voorschriften genoemde ontwikkelingen zijn burgemeester en wethouders bevoegd tot het stellen van nadere eisen, onder meer ten aanzien van situering en/of maatvoering van bouwwerken.
- specifieke gebruiksregels. In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Hierin worden niet alle mogelijke strijdig gebruiksvormen genoemd, maar alleen die waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de bestemmingsomschrijving;
- ontheffing van de gebruiksregels. Een ontheffing van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel ontheffing kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via ontheffing kunnen geen "nieuwe" functies worden toegestaan. Met andere woorden: de ontheffingsregeling is opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de planregels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn.

Hierin zijn de algemene bouwregels, algemene ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden, procedureregels en een anti-dubbeltelbepaling opgenomen.

- anti-dubbeltelbepaling. Deze bepaling 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 opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- algemene bouwregels. Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan;
- algemene gebruiksregels. In deze bepaling is opgenomen wat in het algemeen onder strijdig gebruik van gronden en/of bouwwerken wordt verstaan.
- algemene ontheffingsregels. In deze bepaling wordt aan burgemeester en wethouders de

bevoegdheid gegeven om ontheffing te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven;

- algemene wijzigingsregels. In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven 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. In deze bepaling staat aangegeven welke procedure dient te worden gevolgd bij de voorbereiding van een besluit tot toepassen van een ontheffings- en wijzigingsbevoegdheid en het stellen van nadere eisen;
- overige regels. In deze bepaling wordt de werking van de bouwverordening deels uitgesloten. Bovendien is een regeling opgenomen voor de gevallen waarin wordt verwezen naar andere wettelijke regeling.

Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels

Het vierde hoofdstuk bestaat uit de overgangs- en slotregel. In de overgangsregels is het overgangsrecht opgenomen en in de slotregel is de titel van het bestemmingsplan opgenomen.

- overgangsregels. In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik. Peildatum voor het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken en gebruik betreft het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
 - bouwwerken: Het bevat regels die als doel hebben de rechtstoestand tijdens de overgang naar een nieuw bestemmingsplan vast te leggen van bouwwerken die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering zijn (nog kunnen worden gebouwd – bouwvergunning verleend of nog te verlenen) en die afwijken van de regels in dit bestemmingsplan.
 - gebruik: Het gebruik van de onbebouwde gronden en bouwwerken, voor zover dit gebruik op het tijdstip van rechtskracht verkrijgen van dit plan afwijkt van dat plan mag worden voortgezet. Dit gebruik mag niet worden veranderd in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
 - tevens is er een persoonsgebonden overgangsbepaling (hardheidsclausule opgenomen). Dit betekent dat burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen voor zover toepassing van het overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen.
- slotregel. Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

3.3 Beschrijving per bestemming

Groen

Op twee percelen, te weten bij de toegangsweg tot het eiland, en ter hoogte van de Dijkskruin en in het verlengde daarvan wordt een groen gebied aangelegd, om het doorzicht naar het water te versterken. Daarnaast zijn de gronden aan de achterzijde van de woonpercelen 2 meter tot aan het water bestemd als 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen, kunstwerken en dergelijke toegelaten. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de voorzieningen. Er zijn binnen deze bestemming geen gebouwen toegelaten maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bepaalde maatvoering.

Verkeer - Verblijfsgebied

De weg op het wooneiland heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn behalve de verkeersvoorzieningen tevens groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, (openbare)nutsvoorzieningen, kunstwerken en dergelijke toegelaten. De bouwmogelijkheden zijn afgestemd op de functie van de voorzieningen. Er zijn geen gebouwen toegelaten maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bepaalde maatvoering.

Woongebied

Binnen de bestemming 'Woongebied' is wonen toegestaan, in vrijstaande woningen.

Met betrekking tot het gebruik is daarnaast de mogelijkheid opgenomen tot de uitoefening van een beroep en/of bedrijf aan huis, laatstgenoemde uitsluitend via ontheffing, onder de volgende voorwaarde:

1. het maximum oppervlak dat mag worden benut voor de uitoefening van beroep en/of bedrijf aan huis mag niet meer dan 35% van het vloeroppervlak van hoofd- en bijgebouwen bedragen;
2. degene die de activiteiten uitvoert dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

De bouwregeling is zodanig opgezet dat geen vastomlijnde bouwvlakken op de plankaart zijn opgenomen, maar de situeringseisen zijn geregeld in de planregels.

De bouwregels verschillen per deelgebied. Op de plankaart zijn drie verschillende deelgebieden weergegeven:

- deelgebied Ia;
- deelgebied IIa;
- deelgebied IVa.

Ten aanzien van de hoofdgebouwen is een aantal situerings- en maatvoeringseisen opgenomen, betrekking hebbend op de afstand van de hoofdgebouwen tot de (voorste, zijdelingse en achterste) perceelsgrenzen en het aantal bouwlagen, de goot- en bouwhoogte etc. Tevens is een regeling opgenomen voor bijgebouwen. Bij deelgebied IVa zijn geen bijgebouwen toegestaan. Voor de andere twee deelgebieden is een regeling per deelgebied opgenomen in de planregels, waarbij situerings- en maatvoeringseisen zijn geregeld.

Hoofdstuk 4 Realiserings- en uitvoerbaarheidsaspecten

4.1 Inleiding

De ruimtelijke ordening moet nadrukkelijk rekening houden met de gevolgen van ruimtelijke ingrepen voor het milieu en de beperkingen die milieuaspecten opleggen. In de praktijk is een bestemmingsplan vaak het belangrijkste middel voor afstemming tussen milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige haalbaarheid beschreven. Hierbij worden onder andere de volgende thema's belicht: bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodemkwaliteit, waterhuishouding en flora en fauna.

4.2 Geluidhinder

Het plangebied is gelegen *buiten* de onderzoekszone zoals bedoeld in de Wet Geluidhinder. Een akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Echter in het kader van goede ruimtelijke ordening en een daarbij horend goed woon- en leefklimaat is alsnog een akoestisch onderzoek (*Akoestisch onderzoek "Wonen aan het Water" te Cuijk; RMB; 6 oktober 2006 (rapportnr. 75030231_RAP_061002)*) uitgevoerd. Uit dat onderzoek is gebleken dat het geluidniveau vanwege de A73 op de woningen niet voldoet aan de eisen conform de Wet Geluidhinder. Aangezien er geen wettelijke normen van toepassing zijn (het plangebied is buiten de zones van de Wet Geluidhinder gelegen), worden de woningen middels gevelmaatregelen zodanig geïsoleerd dat het binnenklimaat voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit (binnenwaarde maximaal 33 dB). Voor het leefklimaat in de tuin is door de gemeente Cuijk een norm van 53 dB vastgesteld. De geluidwal langs de A73 waarborgt dit, waardoor in zijn algemeenheid gesteld kan worden dat er sprake is van een prettig woon- en leefklimaat zowel binnen de woningen als daarbuiten.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet Luchtkwaliteit. Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden. Een project is NIBM in de volgende situaties:

- kleine projecten die niet meer dan 1% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde bijdragen aan de concentraties in de lucht (mogelijk in 2009: 3%);
- projecten met minder dan 500 woningen bij één ontsluitende weg of 1.000 woningen bij twee ontsluitende wegen;
- kantoorlocaties met minder dan 33.333 m² BVO bij 1 ontsluitende weg en 66.667 m² BVO bij twee ontsluitende wegen.

Als een project in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt, moet een volledig luchtonderzoek uitgevoerd worden. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de realisatie van 36 woningen mogelijk gemaakt en valt daarmee onder de bovengenoemde opsomming (minder dan 500 woningen).

Daarnaast zijn de al gebouwde en nog te bouwen nieuwe woningen binnen de gehele uitbreidingslocatie Heeswijkse Kampen eerder al geregeld in het oorspronkelijke bestemmingsplan "Heeswijkse Kampen, fase III" van februari 2000. De luchtkwaliteit is toen beoordeeld in het licht van de totale uitbreidingslocatie en op basis van de oude regeling betreffende Luchtkwaliteit (Besluit Luchtkwaliteit in plaats van de Wet Luchtkwaliteit). Deze beoordeling heeft destijds niet geleid tot de nodige maatregelen. De afname van het aantal woningen (nu 36 in plaats van de eerder geplande 39 woningen) leidt niet tot een negatief effect op de luchtkwaliteit.

4.4 Bedrijven en Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In het plangebied worden geen bedrijven gerealiseerd. In de nabije omgeving, ten noorden van het plangebied, ligt het industrieterrein Haven Cuijk. De zonering van dit industrieterrein loopt tot 500 meter daarbuiten. Het plangebied ligt op circa 1 kilometer en ligt daarmee op voldoende afstand.

4.5 Externe Veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (RNVGS). Deze Nota is verduidelijkt en zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met het BEVI middels de "Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen".

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering.

Externe veiligheidstoets

In de omgeving van de projectlocatie zijn (potentiële) risicobronnen aanwezig. Het gaat dan om waterwegen, spoorlijn, rijksweg A73 en twee inrichtingen die onder de werkingssfeer van het BEVI vallen.

De afstanden tot deze transportmodaliteiten en inrichtingen zijn zodanig, dat deze geen invloed uitoefenen op de mogelijkheden in het gebied.

4.6 Bodemkwaliteit

Middels een verkennend bodemonderzoek (*Verkennend Bodemonderzoek, Eilanden 3 en 4, Cuijk; Archimil; 22 februari 2006*) is de kwaliteit van de grond en het freatisch grondwater inzichtelijk gemaakt. Hieronder worden enkel de conclusies weergegeven die relevant zijn voor eiland 4. Het gehele rapport is een separate bijlage bij het bestemmingsplan.

Conclusie

Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. De grond uit de bovenlaag (0-0,5m-mv) en de onderlaag (0,5-2,0m-mv) van de eilanden is niet verontreinigd met een van de onderzochte componenten;
2. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met zink en/of nikkel. Aan de noordwestzijde overschrijden de gehalten aan zink en nikkel in het grondwater de interventiewaarde.

De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de grond, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten. Ook de hypothese niet-verdachte locatie met verhoogde achtergrondwaarde aan zware metalen in het grondwater kan, voor het grondwater, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.

Vanuit de bodemkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Watertoets

Keuze regenwaterafvoersysteem

Gelet op het gangbare beleid van duurzaam stedelijk waterbeheer is één van de belangrijkste uitgangspunten het zoveel mogelijk op natuurlijke wijze afvoeren van regenwater. Oftewel, het plan dient hydrologisch neutraal te worden aangelegd. Dit betekent dat regenwater niet via het rioolstelsel wordt afgevoerd, maar direct of eventueel via een bergingsvoorziening op het oppervlaktewater wordt geloosd of middels een infiltratievoorziening naar het grondwater wordt afgevoerd. Deze maatregelen resulteren in een verminderde belasting van de RWZI met relatief schoon neerslagwater en dragen bij aan het in stand houden van de oorspronkelijke lokale waterhuishouding.

Het plangebied "Wonen aan het Water" is opgebouwd uit een viertal eilanden die onderling en met het vaste land via bruggen zijn verbonden. De wooneilanden worden dus vrijwel geheel omringd door het water van de plas. Dit heeft tot gevolg dat het grondwaterregime in de wooneilanden in sterke mate afhankelijk is van het waterpeil in de plas. Bij hoge waterpeilen in de plas komen dus relatief ondiepe grondwaterstanden voor in de woongebieden en zijn de mogelijkheden voor grootschalige infiltratie van regenwater beperkt.

Vanwege de beperkte mogelijkheden voor de infiltratie van regenwater en door de ligging van de woningen op geringe afstand van de plas, wordt de voorkeur gegeven aan de afvoer van regenwater naar het oppervlaktewater. Hierbij dient het regenwater afkomstig van de wegdekken bij voorkeur eerst een zuiveringsstap te doorlopen alvorens te worden geloosd op het oppervlaktewater. Het regen afkomstig van de daken wordt, voor iedere woning afzonderlijk, direct afgevoerd naar de aan de achterzijde van de woningen gelegen plas.

Aangezien het hele gebied op hetzelfde peil wordt aangelegd is oppervlakkige afvoer van regenwater afkomstig van verharde oppervlakken niet mogelijk. Daarom wordt het regenwater afkomstig van de wegdekken opgevangen in kolken die lozen op een regenwaterriool. Het regenwaterriool voert het water vervolgens, via een zuiveringsstap, af naar de plas. De zuiveringsvoorzieningen worden bij voorkeur op centraal gelegen locaties in openbaar terrein aangelegd.

Tot slot wordt opgemerkt dat door de open verbinding tussen de Maas en de plas de waterkwaliteit in de plas afhankelijk zal zijn van de kwaliteit van het Maaswater. Het Maaswater voldoet naar verwachting niet aan de kwaliteitsnormen voor zwemwater. Met het oog op eventuele toekomstige ingrepen in het watersysteem van de plas ter verbetering van de waterkwaliteit, worden bij het ontwerp van het regenwaterafvoersysteem de kwaliteitsnormen voor zwemwater als uitgangspunt gehanteerd.

Algemeen

Het ontwerp van het regenwaterafvoersysteem is in belangrijke mate afhankelijk van een aantal randvoorwaarden. Deze worden hieronder nader toegelicht.

De plas staat in open verbinding met de Maas. Een keersluis in het verbindingskanaal moet voorkomen dat de plas buiten haar oevers treedt bij hoge peilen in de Maas of gedeeltelijk droog komt te staan bij lage peilen in de Maas. In de huidige toestand bedraagt het normaal waterpeil in de plas 7,60 m+NAP. Door een peilopzet in de Maas zal in de toekomst het normaal waterpeil in de plas 7,90-8,00 m+NAP bedragen. Om wateroverlast rond de plas te voorkomen wordt de keersluis gesloten bij een Maaspeil van 8,75m+NAP. Bij een Maaspeil van minder dan 7,00 m+NAP wordt de keersluis gesloten om gedeeltelijk droogvallen van de plas te voorkomen.

Wanneer de keersluis gesloten wordt bij 8,75m+NAP kan het waterpeil in de plas nog stijgen door toestroming van kwelwater en aanvoer van regenwater direct op de plas en via afwateringssloten vanuit de aangrenzende gebieden. Ten gevolge van deze aanvoer kan het waterpeil stijgen tot maximaal 9,00m+NAP. Deze situatie doet zich circa 3 keer per jaar voor.

De plas zal in de toekomst een recreatieve functie krijgen. Dit houdt onder andere in dat aan de waterkwaliteit van de plas bepaalde eisen worden gesteld. Het water in de plas moet dan voldoen aan de kwaliteitsnormen voor zwemwater.

Samengevat zijn zodoende de volgende randvoorwaarden van toepassing bij het ontwerp:

- normaal waterpeil in de plas bedraagt 7,90-8,00 m+NAP;
- maximaal waterpeil in de plas bedraagt 9,00m+NAP;
- het water in de plas voldoet aan de kwaliteitsnormen voor zwemwater.

Deze randvoorwaarden worden meegenomen bij het bepalen van de uitgangspunten waaraan het ontwerp moet voldoen.

Uitgangspunten RWA-stelsel

In overleg met het waterschap Aa en Maas is vastgesteld dat het regenwater afkomstig van wegen, trottoirs, parkeerplaatsen en opritten van woningen een zuiveringsstap dient te ondergaan om een negatieve impact op de nagestreefde kwaliteitsnormen voor zwemwater te voorkomen.

4.8 Flora en Fauna

Op basis van de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en faunawet is het een vereiste om inzicht te bieden in de effecten van een voorgenomen ruimtelijke ingreep op wettelijk beschermde planten en dieren. Als er significant schadelijke gevolgen zullen zijn voor een wettelijk beschermde soort en/of zijn leefgebied, zal gezien moeten worden in hoeverre de schadelijke effecten kunnen worden voorkomen. Zijn deze effecten niet weg te nemen, bijvoorbeeld door een andere locatie te kiezen, of op en andere manier naar een oplossing te zoeken, terwijl de uitvoering van het plan noodzakelijk wordt geacht (dwingende redenen van groot openbaar belang) dan zal in het kader van de wet ontheffing moeten worden gevraagd en zal moeten worden voorzien in compensatie. Daarnaast voorziet de sinds februari 2005 in werking getreden nieuwe AmvB in een wijziging van het "Besluit beschermde dier- en plantsoorten". Met de inwerkingtreding van dit besluit is een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten afgegeven. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.

Er heeft een quickscan (*Beoordeling beschermde soorten n.a.v. Bestemmingsplan Heeswijkse kampen, fase III (rapportnr. 04-261), Bureau Waardenburg bv, januari 2005*) in het kader van de Flora- en faunawet plaatsgevonden de locatie Heeswijkse Kampen fase III te Cuijk. Het plangebied "Wonen aan het Water", zoals bedoeld in dit bestemmingsplan, maakt onderdeel uit van deze totale locatie Heeswijkse Kampen fase III. De volledige rapportage is een separate bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusies Quickscan

- Werkzaamheden in het gebied kunnen leiden tot beschadiging of vernietiging van groeiplaatsen van beschermde planten soorten rapunzelklokje en grasklokje.
- Werkzaamheden in het gebied zullen leiden tot beschadiging of vernietiging van vaste verblijfplaatsen van egel, tweekleurige bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, wezel, hermelijn, bunzing, aardmuis, veldmuis, dwergmuis, woelrat, bosmuis, haas en konijn.

Het bovenstaande is van belang in het kader van een ontheffingsaanvraag ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Met name het rapunzelklokje komt veelvuldig voor in het gebied Heeswijkse Kampen fase III, vooral in het zuidelijke deel. Het gebied "Wonen aan het Water, eiland 4" is echter geen geschikt groeigebied voor het rapunzelklokje en grasklokje.

Ten aanzien van de volgende soorten geldt een vrijstelling voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ingrepen: grasklokje, egel, tweekleurige bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, wezel, hermelijn, bunzing, aardmuis, veldmuis, dwergmuis, woelrat, bosmuis, haas en konijn.

Het aanvragen van een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en Faunawet wordt voor deze soorten op basis van de bovengenoemde conclusies niet nodig geacht.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

Vanaf 1999 hebben verschillende onderzoeken op het gebied van archeologie plaatsgevonden binnen het gebied Heeswijkse Kampen. Archeologisch Adviesbureau RAAP heeft in 1999 in delen van het gebied een boorcampagne (Aanvullend Archeologisch Inventarisatie - AAI) uitgevoerd. In 2002 is door RAAP voor de gemeente Cuijk een archeologische verwachtingskaart opgesteld. Hierin zijn de Heeswijkse Kampen eveneens aan bod gekomen. In 2001 tot en met 2004 is door Archol een aantal verschillende onderzoeken uitgevoerd voor geheel Heeswijkse Kampen, waaronder ook deelgebied W3, genaamd Wonen aan het Water. Uit het Aanvullend Archeologisch Onderzoek (AAO) voor W3 is niet gebleken dat het terrein een vindplaats is met een hoge archeologische waarde, noch kan gesteld worden dat op de niet onderzochte delen sprake is van een hoge archeologische verwachting. De onderzochte sporen zijn diffuus, ondiep en gebioturbeerd. Het in het vlak aangetroffen vondstmateriaal kon in weinig gevallen geassocieerd worden met de onderzochte sporen.

Het advies van de Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC) luidt n.a.v. het AAO-onderzoek: Er dient steekproefgewijze archeologische bouwbegeleiding plaats te vinden tijdens de (voorbereidende) bouwwerkzaamheden binnen de grenzen van deelgebied W3. Echter de archeologische waarden die zijn aangetroffen in enkele sleuven (ter plaatse van de Dreef) zijn volgens AAC wel behoudenswaardig. Inmiddels zijn opgravingen uitgevoerd en heeft bij de ontgraving van de dreef bouwbegeleiding plaatsgevonden. Hiermee is het archeologisch onderzoek op W3 afgerond en kan met verdere bouwwerkzaamheden gestart worden.

4.10 Economische uitvoerbaarheid

In het gemeentelijke beleidsproduct bouwgrondexploitatie is het project Heeswijkse Kampen, fase III als geheel (meerdere woongebieden) opgenomen en berekend. Hieruit blijkt dat het project financieel uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Procedure

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is, wanneer in werking getreden, direct rechtsbindend voor burgers. Vanwege de grote gevolgen die een bestemmingsplan kan hebben op de positie van de burger, is de procedure voor het vaststellen van een bestemmingsplan omkleed met rechtsbescherming.

5.2 Inspraak

Ingevolge de Inspraakverordening Cuijk 2005 heeft het voorontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" met ingang van 4 december 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties ingekomen.

5.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan:

1. VROM Inspectie Regio Zuid t.a.v. de Inspecteur van de Ruimtelijke Ordening te Eindhoven;
2. Waterschap AA en Maas Afdeling integraal beleid te 's-Hertogenbosch;
3. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch;
4. Directoraat-Generaal Rijkswaterstaat Directie Noord-Brabant te 's-Hertogenbosch.

Voormelde instanties hebben geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

Het eindverslag inspraakprocedure / wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" is opgenomen als separate bijlage bij de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.

5.4 Tervisielegging ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" heeft vanaf 19 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende voornoemde termijn zijn geen reacties ingekomen. De Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering" is opgenomen als separate bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

5.5 Vaststelling bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op 29 juni 2009 door de gemeenteraad vastgesteld.

Separate bijlagen bij de toelichting

- Beeldkwaliteitseisen voor de woningen "Wonen aan het Water"; Uitwerking beeldkwaliteit Wonen aan het Water, sector GGZ, afdeling RO; 27 januari 2004; vastgesteld door de gemeenteraad op 15 maart 2004.
- Quickscan Beoordeling beschermde soorten bestemmingsplan locatie Heeswijkse Kampen, fase III; Bureau Waardenburg bv; 24 januari 2005 (rapportnr. 04-261)
- Parkeernota Cuijk 2007-2015 "Slim parkeren"; november 2006
- Akoestisch onderzoek "Wonen aan het Water" te Cuijk; RMB; 6 oktober 2006 (rapportnr. 75030231-RAP-061002)
- Verkennend Bodemonderzoek, Eilanden 3 en 4, Cuijk; Archimil; 22 februari 2006 (rapportnr. 1156RO76)
- Archeologisch Adviesbureau RAAP; Plangebied Heeswijkse Kampen, gemeente Cuijk; Een aanvullend Archeologische Inventarisatie; 24 oktober 2000 (rapportnr.594)
- Eindverslag inspraakprocedure / wettelijk vooroverleg betreffende het voorontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering"
- Nota van Zienswijzen betreffende het ontwerpbestemmingsplan "Wonen aan het Water, te Cuijk, eiland 4: Waterkering"

