

# GEMEENTE CUIJK

## Bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof



# GEMEENTE CUIJK

## Bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof

### Inhoud

- A.** Toelichting, gedateerd mei 2009
- B.** Regels, gedateerd mei 2009
- C.** Plankaart, schaal 1:1000, 1 kaartblad, gedateerd mei 2009
- D.** Bijlagen:
  - Aanvraagformulier hogere grenswaarde
  - Notitie geluid
  - Besluit hogere grenswaarde

# **GEMEENTE CUIJK**

## **Bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof**

### **Toelichting**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
1.1.	Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2.	Ligging en begrenzing plangebied .....	3
1.3.	Geldende bestemmingsplannen .....	4
1.4.	Relevante plannen .....	4
<b>2.</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>5</b>
2.1.	Bebouwingstypologie .....	5
2.2.	Ontsluiting .....	5
2.3.	Consequenties voor de planopzet.....	6
<b>3.</b>	<b>BELEIDSKADER.....</b>	<b>7</b>
3.1.	Rijksbeleid .....	7
3.2.	Provinciaal beleid .....	8
3.3.	Waterschap Aa en Maas .....	9
3.4.	Gemeentelijk beleid.....	12
3.5.	Consequenties voor de planopzet.....	13
<b>4.</b>	<b>PLANBESCHRIJVING .....</b>	<b>15</b>
4.1.	Doel en ambitie .....	15
4.2.	Randvoorwaarden en uitgangspunten .....	15
4.3.	Beschrijving bouwplan.....	16
4.4.	Consequenties voor de planopzet.....	17
<b>5.</b>	<b>JURIDISCHE VERANTWOORDING .....</b>	<b>18</b>
5.1.	Algemeen .....	18
5.2.	Hoofdopzet .....	18
5.3.	Plankaart .....	18
5.4.	Regels .....	19
<b>6.</b>	<b>UITVOERINGSASPECTEN .....</b>	<b>21</b>
6.1.	Bodem .....	21
6.2.	Water .....	21
6.3.	Natuurwaarden.....	21
6.4.	Archeologie en cultuurhistorie .....	22
6.5.	Geluid .....	23
6.6.	Bedrijvigheid in de omgeving .....	25
6.7.	Externe veiligheid .....	25
6.8.	Luchtkwaliteit.....	26

6.9.	Handhaving .....	28
6.10.	Consequenties voor de planopzet.....	28

**7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE  
UITVOERBAARHEID .....30**

7.1.	Ter inzage legging.....	30
7.2.	Overleg ex artikel 10 Bro.....	30
7.3.	Economische uitvoerbaarheid.....	30

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Aanleiding en doelstelling**

Aan de Merlettenhof worden twintig nieuwe, grondgebonden woningen gebouwd. Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel deze woningbouw planologisch-juridisch mogelijk te maken. De Merlettenhof zal worden aangelegd als parallelweg van de Beersebaan.

De Beersebaan is een belangrijke ontsluitingsweg binnen Cuijk. In het jaar 2003 is een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd: de Van Galenweg. Deze weg verwerkt het doorgaande verkeer vanaf Oeffelt naar A73 en omgekeerd. De hoeveelheid wegverkeer op de Beersebaan is afgenomen, waardoor het wegprofiel versmald kon worden van vier rijstroken tot twee rijstroken. Door het aangepaste wegprofiel te verleggen naar het noorden richting de Mottoendreef is aan de zuidzijde van de verlegde Beersebaan tussen de St. Annastraat en de Maasboulevard en aansluitend aan de percelen gelegen aan de Zandkampen ruimte ontstaan voor de ontwikkeling van woningen.

De woningen voorzien in de behoefte aan grondgebonden woningen. Deze woningen zijn het meest passend bij de wooncultuur in het dorp. Een deel van de woningen kan uit één woonlaag bestaan en daardoor met name geschikt zijn voor senioren of mindervaliden. Door situering van dergelijke woningen in de hoofdkern kan gebruik worden gemaakt van de aanwezige voorzieningen. Het plan ontleend zijn naam aan de benaming van de parallel aan de Beersebaan aan te leggen ontsluitingsweg voor de woningen: de Merlettenhof.

### **1.2. Ligging en begrenzing plangebied**

Het plangebied voor bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof ligt ten noorden van het centrum van Cuijk.

Het plangebied wordt begrensd door de Beersebaan, de Maasboulevard, de achterkanten van de percelen aan de Zandkampen 1 tot en met 17 en de Sint Annastraat (zie afbeelding plangebied). De Beersebaan, Maasboulevard en Sint Annastraat maken geen deel uit van het plangebied.



Afbeelding indicatieve ligging plangebied

### 1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het geldende bestemmingsplan voor het plangebied is Uitbreidingsplan gemeente Cuijk, plan in hoofdzaak (vastgesteld 29 december 1961, goedgekeurd 12 september 1962). Het plangebied is hierin bestemd tot Landelijk gebied III. Deze gronden zijn bedoeld voor de vestiging van agrarische bedrijven. De beoogde ontwikkelingen zijn niet mogelijk binnen de geldende bestemming. Bovendien is de bestemmingsregeling zeer oud en toe aan een herziening.

### 1.4. Relevante plannen

Het bouwplan voor de Merlettenhof maakt deel uit van het project 'Maasoeverzone'. Het plan 'Maasoeverzone' is opgenomen in het Uitwerkingsplan Land van Cuijk (Programma Wonen) en in het gemeentelijke woningprogramma.

Door architectenbureau Factor is het ontwerp van de woningen gemaakt. Dit ontwerp vormt de basis voor het bestemmingsplan.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1. Bebouwingstypologie

Voorheen was het plangebied in gebruik als rijbaan en groenstrook. Na versmalling en verplaatsing van het wegtracé van de Beersebaan ligt het plangebied braak.

Het plangebied grenst aan de achterzijde van de woningen aan de Zandkampen. Aan de Zandkampen staan vrijstaande woningen in een of twee bouwlagen met kap op ruime kavels. Tussen het plangebied en de achtertuinten van de woningen aan de Zandkampen is nagenoeg over de hele lengte een muur als erfscheiding aangebracht. De bewoners van de Zandkampen en de ontwikkelaar hebben afspraken gemaakt over waarborging van de privacy, deze afspraken zullen worden gerespecteerd.

Aan de overzijde van de Beersebaan staan een appartementengebouw in vier bouwlagen en enkele vrijstaande woningen die met de zijkant/ achterzijde naar de Beersebaan gekeerd zijn.



Foto's woningen aan Zandkampen



Foto's woningen aan Beersebaan en achterzijde Zandkampen

### 2.2. Ontsluiting

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Beersebaan. Voorzieningen, zoals een parallelbaan van de Beersebaan die Merlettenhof zal gaan heten, zal ervoor moeten zorgen dat doorgaand verkeer op de Beersebaan niet wordt opgehouden door verkeer van en naar de beoogde, nieuwe woningen. De appartementen aan de overzijde van de



Beersebaan worden op soortgelijke wijze ontsloten vanaf de Mottoendreef, die parallel aan de Beersebaan loopt.

### **2.3. Consequenties voor de planopzet**

- Het plangebied grenst aan de achtertuinen van de woningen aan de Zandkampen. De woningen aan de Zandkampen zijn vrijstaande woningen op ruime kavels in een of twee bouwlagen met een kap. Bij invulling van het plangebied zal de privacy van de bewoners van de Zandkampen gerespecteerd worden, overeenkomstig de gemaakte afspraken; zoals de maximale grootte van de dakopbouw en geen zichtlijnen op de achtertuinen van de woningen aan de Zandkampen.
- Aan de overzijde van de Beersebaan varieert de bebouwing van vrijstaande woningen in één bouwlaag die met de achterzijde aan de Beersebaan grenzen tot een appartementengebouw in vier bouwlagen dat met de voorzijde naar de Beersebaan gekeerd is.
- Het plangebied wordt ontsloten via een parallelbaan van de Beersebaan: de Merlettenhof.

### **3. BELEIDSKADER**

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### *Nota Ruimte*

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte in werking getreden. De Nota Ruimte omvat de rijksvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De nota is gericht op de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

Vier algemene doelen in de Nota Ruimte zijn:

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

Voorts streeft het rijk in de Nota Ruimte naar basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Het rijk beperkt zich hierbij tot het aangeven van kaders en normen op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Bij de uitvoering hebben provincie en gemeenten meer vrijheid dan voorheen gekregen om op basis van eigen beleid de ruimte in te richten.

##### *Monumentenwet en Verdrag van Valletta*

De huidige juridische basis voor het omgaan met archeologische waarden is de Monumentenwet uit 1988. De adviserende en uitvoerende taak voor wat betreft de archeologie ligt formeel bij rijk en provincie, in dit geval de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM) en de provincie Noord-Brabant. Archeologische vondsten moeten worden gemeld bij de burgemeester en worden doorgegeven aan de RACM.

In 1998 is het Verdrag van Valletta door de Staten Generaal geratificeerd, waarmee de zorg voor het bodemarchief in hoofdzaak bij gemeenten is komen te liggen. De Wet op de archeologische monumentenzorg als uitwerking van het verdrag is op 1 september 2007 in werking getreden. Het Verdrag van Valletta stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische en archeologische waarden een onlosmakelijk onderdeel van de belangenafweging dienen te zijn.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### *Brabant in Ontwikkeling*

De Interimstructuurvisie Noord-Brabant en de beleidsregel Paraplunota ruimtelijke ordening die op 27 juni 2008 zijn vastgesteld vervangen het Streekplan Brabant in Balans. Inhoudelijk is het beleid niet veranderd. Het omvat het provinciale ruimtelijke beleid en de provinciale visie op de komende jaren. Hoofddoel is zorgvuldiger ruimtegebruik.

De vijf leidende principes daarvoor zijn:

- meer aandacht voor de onderste lagen
- zuinig ruimtegebruik
- concentratie van verstedelijking
- zonerings van het buitengebied, en
- grensoverschrijdend denken en handelen

Bij de beoordeling van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in Noord-Brabant hanteert de provincie de lagenbenadering. De lagenbenadering gaat uit van drie lagen. De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, de geomorfologie en het watersysteem en de hiermee samenhangende landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De onderste laag heeft de laagste reproductietijd. De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur, de belangrijke weg-, spoor- en waterverbindingen. De onderste twee lagen zouden sturend moeten zijn voor ontwikkelingen in de derde (en bovenste) laag. De derde laag bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie. Bij het zoeken naar woon- en werklocaties gelden als leidende principes zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking.

Cuijk ligt in de regio Land van Cuijk. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied door verstedelijking centraal. Inbreiden en herstructureren heeft de voorkeur boven uitbreiden van het bebouwd gebied. Uitbreiding van het bebouwd gebied is pas aan de orde als de bouwopgave niet binnen de kern of binnen de andere kernen in de regio kan worden gerealiseerd. Het plangebied ligt in het stedelijk gebied van Cuijk.

Voor de regio Land van Cuijk is een uitwerkingsplan opgesteld, waarin het programma voor de regio en de visie op de ruimtelijke structuur zijn uitgewerkt.

#### *Uitwerkingsplan Land van Cuijk*

Het Uitwerkingsplan Land van Cuijk (21 december 2004) omvat de uitwerking van provinciaal beleid voor de regio Land van Cuijk, waaronder de gemeente Cuijk valt. Het uitwerkingsplan is tot stand

gekomen door samenwerking tussen de provincie, de vijf gemeenten in de regio en het waterschap.

Belangrijke ontwerputgangspunten voor het Uitwerkingsplan zijn: koesteren van het rijke, gevarieerde landschap van de regio en versterken van bestaande contrasten en identiteiten in het landschap. De provincie streeft naar behoud van de parelsnoerconstructie; kernen die aan elkaar geregen worden en van elkaar gescheiden worden door groene buffers.

Het Uitwerkingsplan is opgebouwd uit een duurzaam ruimtelijk structuurbeeld en het programma.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vormt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen in de regio en geeft inzicht in de regionale kwaliteiten en karakteristieken van de regio. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld bestaat uit drie componenten: het landschappelijk raamwerk, het bestaand stedelijk gebied en de voor transformatie afweegbare gebieden. Het plangebied ligt in het bestaand stedelijke gebied van Cuijk. Het beleid is hier gericht op behoud en intensivering van de huidige functies.

#### *Nota Monumentenzorg*

Het archeologisch beleid van de provincie Noord-Brabant is verwoord in de nota Monumentenzorg in de Provincie Noord Brabant (december 1998). Het beleidsdoel van de provincie is duurzaam behoud en beheer van het archeologisch erfgoed en vergroting van het archeologisch draagvlak. Dit beleid is verankerd in het streekplan.

### **3.3. Waterschap Aa en Maas**

#### *Waterbeheersplan*

Het Waterbeheersplan is een uitwerking van het provinciale Waterhuishoudingsplan en kent de volgende hoofddoelstelling: 'Het ontwikkelen, beheren en instandhouden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant en waarbij de veiligheid is gewaarborgd.'

Voor een duurzaam waterbeheer hanteert het waterschap een vijftal doelstellingen:

- Zorgen voor een duurzame watervoorziening.
- Streven naar flexibele en veerkrachtige watersystemen.
- Minimaliseren van wateroverlast.
- Vergroten van de ecologische en landschappelijke betekenis van water (belevingswaarde).
- Optimaliseren van de inspanningen voor de waterbeheerder.

### *Water ruimtelijk gezien*

De strategische verkenning regionale watersystemen 'Water ruimtelijk gezien' bevat de visie van het waterschap op het ruimtegebruik in de toekomst. De visie geeft aan hoe het ruimtegebruik zou moeten worden om herstel van duurzame watersystemen te realiseren. Samen met waterkansencarten vormt de visie het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen in het beheersgebied.

### *Beleidsuitgangspunten*

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient de initiatiefnemer invulling te geven aan deze beleidsuitgangspunten:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater.
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik, infiltratie, buffering en afvoer'.
3. Hydrologisch neutraal bouwen.
4. Water als kans.
5. Meervoudig ruimtegebruik.
6. Voorkomen van vervuiling.
7. Wateroverlast-vrij bestemmen

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater  
Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Bij de inrichting van de ruimte, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloogbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering en afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (Vierde Nota Waterhuishouding en Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer" (afgeleid van de trits "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen.

Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

### 3. Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

### 4. Water als kans

Water kan een plan meerwaarde geven, door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Een waterpartij in groen wordt door veel mensen gewaardeerd. Ook wonen aan water is zeer geliefd.

### 5. Meervoudig ruimtegebruik

Water 'kost ruimte', dit verlies is te beperken door de ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om een flauw talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

### 6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheersplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces. De watertoets is verwerkt in paragraaf 6.2 van voorliggende toelichting.

### 7. Wateroverlast-vrij bestemmen

Bij de locatiekeuze van ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de wateroverlastproblematiek. In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Inmiddels ligt ter visie ligt tot februari 2009 het ontwerp Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het Waterplan kent de volgende hoofddoelstelling:

‘De provincie wil, dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen.’ Dit vertalen we in de volgende maatschappelijke doelen:

- Schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen.
- Adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen.
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water.

### **3.4. Gemeentelijk beleid**

#### *Standaardisering bestemmingsplannen*

Alle bestemmingsplannen in de regiogemeenten Land van Cuijk worden opgesteld volgens dezelfde standaard. De standaard heeft betrekking op puur technische, technisch inhoudelijke en inhoudelijke aspecten. Op deze wijze zijn de bestemmingsplannen van de verschillende gemeenten eenduidig qua regelingen en opzet en digitaal uitwisselbaar. Uitsluitend voor specifieke situaties of gebiedseigenschappen wordt afgeweken van de standaard regeling en gezocht naar een maatoplossing.

#### *Archeologische beleidskaart*

Naar aanleiding van het Verdrag van Valletta en de provinciale Nota Monumentenzorg heeft de gemeente Cuijk de volgende maatregelen ten aanzien van archeologie genomen. Ten eerste heeft de gemeente een Archeologische Adviescommissie Cuijk (AAC) ingesteld om zich op het gebied van de archeologie met deskundig advies te laten bijstaan. De leden bestaan uit specialisten van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (RACM), de gemeente en de universitaire wereld. Ten tweede past de gemeente bij planvorming reeds waar mogelijk het principe toe dat de veroorzaker betaalt.

In het plangebied heeft een inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 6.4. Aanvullende inventarisatie van mogelijke waarden vindt plaats bij bodemingrepen gedurende de planontwikkeling.

#### *Convenant Duurzaam bouwen*

Op 9 maart 2006 heeft de gemeente Cuijk het convenant Duurzaam bouwen ondertekend. Het convenant is een samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en bedrijven in de regio Noordoost Brabant. De looptijd van het convenant is twee jaar. In die periode moet de samenwerking tussen de verschillende deelnemers worden geïntensiveerd en een hoger niveau van duurzaam bouwen bereikt

worden. Duurzaam bouwen staat voor gezond en verantwoord bouwen. Volgens een normering die leidt tot meer wooncomfort en lagere energielasten.

De afspraken in het convenant hebben betrekking op materiaalgebruik, infiltreren van regenwater in de bodem in plaats van opvangen in het riool en het aanbieden van water- en energiebepalende voorzieningen. De afspraken gelden voor alle nieuwbouwwoningen, renovatieprojecten, bedrijfsgebouwen en de inrichting van openbare ruimtes.

### **3.5. Consequenties voor de planopzet**

- De kaders en normen op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, milieu, verstedelijking, groen en water zijn van toepassing.
- Locaties voor woningbouw worden in beginsel gezocht binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het beleid is hier gericht op behoud en intensivering van bestaande functies.
- In het plangebied heeft inventariserend archeologisch onderzoek plaatsgevonden. De resultaten zijn verwerkt in paragraaf 6.4 Archeologie en cultuurhistorie.





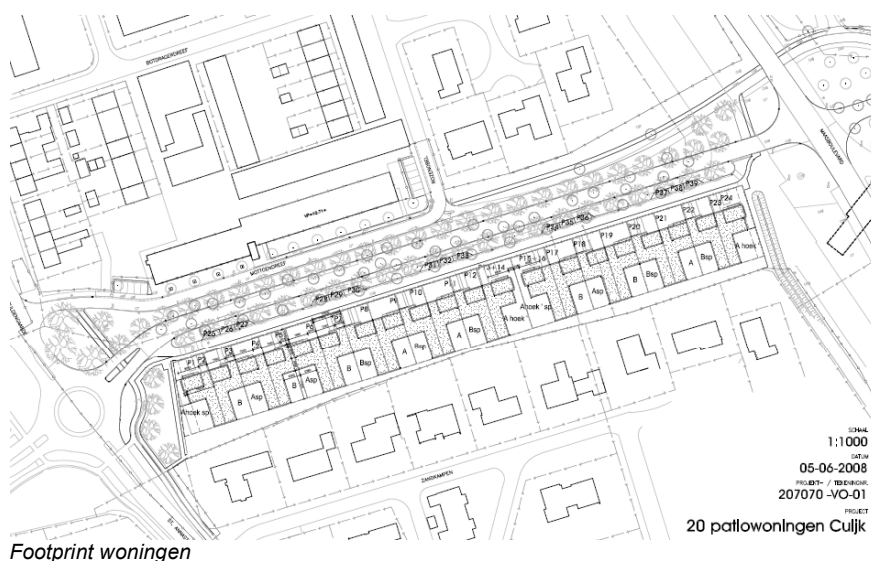
## 4. PLANBESCHRIJVING

### 4.1. Doel en ambitie

De beoogde woningen in het plangebied voorzien in (een deel van) de behoefte aan grondgebonden woningen in Cuijk. In het plangebied worden twintig nieuwe woningen voorzien. Deze woningen maken geen deel uit van de woonzorgas parallel aan de Maasoever, maar vormen wel de aanloop naar de entree van de woonzorgas en bovendien de begeleidende bebouwing voor de Beersebaan.

### 4.2. Randvoorwaarden en uitgangspunten

De beoogde woningen begeleiden de Beersebaan en vormen de aanloop naar de entree van de woonzorgas. De twintig beoogde woningen vormen twee rijen woningen. De hoekwoningen vormen een accent in twee bouwlagen, de tussenliggende woningen bestaan uit één of twee bouwlagen. In verband met privacy van de woningen aan de Zandkampen komen op de verdieping aan de achterzijde ramen op een hoogte waarbij directe inkijk niet mogelijk is.



#### *Programma*

Het programma omvat twintig grondgebonden woningen.

#### *Ontsluiting en parkeren*

De beoogde nieuwe woningen worden ontsloten via een parallelbaan (een ventweg) van de Beersebaan, de Merlettenhof. Op deze wijze wordt doorgaand verkeer op de Beersebaan niet opgehouden door verkeer van en naar de nieuwe woningen.

Voor wat betreft parkeren moet worden voldaan aan de Parkeernota Cuijk 2007-2015 “Slim Parkeren”. Het plangebied is gelegen in de schil

rond het centrum. De parkeernorm is 1,8 pp per woning, waarvan 1,5 privé en (minimaal) 0,3 voor bezoekers in openbaar gebied. De parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen worden gerealiseerd op eigen terrein, de parkeerplaatsen ten behoeve van de bezoekers worden gerealiseerd in de vorm van langsparkeren aan de ventweg. In ieder geval wordt voldaan aan de parkeerbehoefte door 36 (1,8 x 20) parkeerplaatsen te realiseren.

### 4.3. Beschrijving bouwplan



Aan de Merlettenhof worden 20 grondgebonden woningen gebouwd. Het merendeel van de woningen bestaat uit 1 woonlaag. Op de beide uiteinden (woning 1 en woning 20) worden woningen met 2 woonlagen gerealiseerd. Kopers kunnen optioneel een opbouw laten realiseren. Om het uiterlijk en de plaatsing van deze opbouwen in de toekomst in goede banen te leiden is een begeleidend beeldkwaliteitplan opgesteld dat als separate bijlage ook deel uitmaakt van dit bestemmingsplan.

Het beeldkwaliteitsplan gaat in op de volgende onderwerpen:

1. Relatie met het bestemmingsplan
2. Locatie opbouw
3. Materialisatie opbouw

Onderdeel van dit beeldkwaliteitplan is het boekwerk “Definitief voorontwerp Beersebaan, versie 1 oktober 2008”. Hierin wordt het totale bouwplan visueel weergegeven en dient als basis voor de sfeer van het plan. Ook de (tevens in de voorgaande paragraaf getoonde) plattegrond met daarop de verkaveling van de woningen hoort bij deze notitie.

Kopers kunnen optioneel een opbouw laten realiseren. Deze opbouw mag enkel aan de zijde van de Beersebaan worden opgericht (zie contouren op de plattegrond in vorige paragraaf). Het is niet toegestaan

om de opbouw te vergroten/verhogen of buiten deze contour een opbouw te realiseren.

#### **4.4. Consequenties voor de planopzet**

- In het plangebied worden twintig grondgebonden woningen gerealiseerd.
- De woningen worden aaneengesloten, in twee rijen gerealiseerd. De bouwhoogte varieert in één en twee bouwlagen, de hoekwoningen vormen een accent in twee bouwlagen.
- De woningen worden ontsloten vanaf een parallelweg langs de Beersebaan, de Merlettenhof.
- Een parkeernorm van 1,8 parkeerplekken per woning wordt gehanteerd. Parkeren voor bewoners vindt plaats op eigen terrein en bezoekersparkeren vindt plaats langs de ventweg.

## **5. JURIDISCHE VERANTWOORDING**

### **5.1. Algemeen**

Doel van de plannen voor het plangebied is het realiseren van twintig nieuwe grondgebonden woningen. De footprint van de bebouwing vormt de onderlegger voor bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof. Als basis voor de juridische regeling (plankaart en regels) is het Handboek digitale bestemmingsplannen regiogemeenten Land van Cuijk gehanteerd.

### **5.2. Hoofdopzet**

Doel van de planopzet is een heldere bestemmingsregeling, die zowel voldoende rechtszekerheid biedt aan omwonenden als voldoende ruimte geeft om de plannen op een goede manier uit te kunnen werken. De hoofdopzet van het bestemmingsplan biedt inzicht in de specifieke bestemmingsregeling, het bouwblok op de plankaart biedt enige ruimte om de plannen goed uit te kunnen werken. Ten aanzien van de opbouw is een en ander behoorlijk strikt geregeld, dit weer in het verband met de gemaakte afspraken met de bewoners van de Zandkampen.

### **5.3. Plankaart**

Het plankaartbeeld sluit aan bij de hoofdopzet van het plan: het kaartbeeld biedt inzicht in hetgeen gebouwd gaat worden en biedt enige ruimte om de plannen op een goede manier te kunnen uitwerken.

Op de plankaart staan een bestemmingsvlak, een bouwvlak en aanduidingen.

#### *Bestemmingsvlak*

Het gehele plangebied is bestemd tot Woongebied, waarin 20 woningen gerealiseerd mogen worden alsmede de ontsluitingsweg.

#### *Bouwvlak*

Het bouwvlak geeft de zone aan waarbinnen de hoofdgebouwen van de bestemming Woongebied mogen worden gerealiseerd. Het bouwvlak biedt enige ruimte om de woningen goed uit te werken. Binnen het bouwvlak mogen woningen tot de maximale bouwhoogte worden gebouwd. Buiten het bouwvlak gelden de regelingen in de voorschriften voor bijgebouwen en overkappingen.

#### *Aanduidingen*

Binnen het bouwvlak is de aanduiding opgenomen dat maximaal twintig woningen gerealiseerd mogen worden. De overige regelingen zijn beschreven in de regels.

## **5.4. Regels**

De voorschriften omvatten de regels die gelden voor de bestemmingsvlakken, bouwvlakken en aanduidingen die op de plankaart staan. In de voorschriften zijn regels opgenomen voor de situering en afmetingen van gebouwen en bouwwerken en gebruik van de grond en bebouwing.

### *Algemeen*

Het plangebied omvat woningen en een weg met bijbehorend groen. In het algemeen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd.

Bij een woning mogen, onder bepaalde voorwaarden, buiten het bouwvlak bijgebouwen en overkappingen gerealiseerd worden. De voorwaarden hebben betrekking op de ruimtelijke uitstraling van het perceel.

### *Aan huis verbonden beroep*

Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep, zoals schoonheidsspecialist, therapeut of adviseur, als ondergeschikte activiteit van de woonfunctie is binnen de verschillende woonbestemmingen toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- Maximaal 50 m<sup>2</sup>, tot een maximum van 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroep
- degene die het aan huis verbonden beroep uitoefent moet tevens bewoner van de woning zijn
- er mag geen detailhandel plaatsvinden

### *Archeologisch onderzoeksgebied*

In het plangebied bevinden zich mogelijk archeologische waarden die behoudenswaardig zijn (zie paragraaf 6.4 Archeologie en cultuurhistorie). Om deze archeologische waarden veilig te kunnen stellen is voor het hele plangebied de dubbelbestemming Archeologisch onderzoeksgebied opgenomen. Dit betekent dat voor alle bodemversturende maatregelen aangetoond moet worden of archeologische waarden aanwezig zijn. Indien uit de bouwbegeleiding blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn, neemt de gemeente een besluit over beheersmaatregelen om de waarden veilig te stellen.

Dit kunnen technische maatregelen zijn waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden, het doen van opgravingen of het laten begeleiden van de activiteiten door een gekwalificeerde deskundige.

### *Prostitutiebeleid*

Het gebruik van gronden en bouwwerken voor een prostitutiebedrijf is op basis van voorliggend bestemmingsplan verboden.

Op 1 oktober 2000 is door wijziging van het Wetboek van Strafrecht het algemeen bordeelverbod opgeheven. Prostitutie is daarmee een legale bedrijfstak geworden. Uitsluitend op basis van gemeentelijk beleid kan de vestiging van prostitutiebedrijven gereguleerd worden en daarmee gemotiveerd worden uitgesloten in een bestemmingsplan.

De gemeente Cuijk heeft haar prostitutiebeleid vertaald in facetbestemmingsplan Prostitutiebeleid Cuijk 2001 (vastgesteld 9 juli 2001, goedgekeurd 26 september 2001). De gemeente heeft het prostitutiebeleid geformuleerd samen met de overige gemeentes in de regio Land van Cuijk.

## **6. UITVOERINGSASPECTEN**

### **6.1. Bodem**

In het plangebied is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Verkennend bodemonderzoek Beersebaan te Cuijk, Regionaal milieubedrijf, 1 februari 2005). Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verontreinigd is met PAK. In de ondergrond, de laag onder de betonverharding en het grondwater, is geen verontreiniging aangetoond. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er destijds geen belemmeringen geconstateerd voor het beoogde gebruik van de grond voor woondoeleinden.

Na het bouwrijp maken heeft ter plaatse opslag van grond afkomstig van de Maasboulevard plaatsgevonden. Door middel van een eindsituatie bodemonderzoek zal moeten worden aangetoond dat de bodem van dezelfde kwaliteit is als ten tijde van het onderzoek van 1 februari 2005.

### **6.2. Water**

Het algemene waterbeleid dat op het plangebied van toepassing is, staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, en het beleid van het Waterschap Aa en Maas (zie paragraaf 3.3). In het kort schrijven al deze plannen voor, dat een meer duurzaam watersysteem moet ontstaan, waarbij neerslag zoveel mogelijk moet worden vastgehouden op de plaats waar het valt, daarna moet worden geborgen en als het echt niet anders kan, moet worden afgevoerd.

Voor de nieuwbouw gelegen langs de Merlettenhof zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd. Gekozen is voor de aanleg van een Ø 1.000 mm infiltrerende regenwaterleiding. Het huishoudelijke afvalwater wordt middels een apart riool afgevoerd en aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolsysteem. Het regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem via een infiltratievoorziening en/of open waterpartijen.

De reactie van waterschap Aa en Maas van 9-10-2007 wordt opgenomen in het inspraakverslag en als externe bijlage bijgevoegd.

### **6.3. Natuurwaarden**

Het plangebied en omgeving maken geen deel uit van een speciale beschermingszone in het kader van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet of van de ecologische verbindingszone. In het plangebied is geen geschikte habitat aanwezig voor beschermde planten of diersoorten. De voorgenomen ontwikkelingen zullen daarom geen negatieve effecten hebben voor natuurwaarden.

Door bureau Waardenburg bv is een quickscan uitgevoerd naar de effecten van het plan op de aanwezige natuurwaarden. Het onderzoek



wordt als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen. De ingreep zal op de aanwezige soorten geen effect hebben. Aanbevolen wordt de ruige vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen. Met de aanbevelingen is rekening gehouden bij het bouwrijp maken van de grond.

#### **6.4. Archeologie en cultuurhistorie**

Het plangebied Cuijk Merlettenhof ligt op de rand van de rivierduin waarop het centrum van Cuijk is gesitueerd. Meer naar het noorden daalt het maaiveld richting Beerse Overlaat. Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom en bestaat voor het overgrote deel uit bebouwd gebied.

De bebouwde delen van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden zijn niet van een archeologische verwachting voorzien zodat de verwachting slechts indirect kan worden vastgesteld. Slechts een klein deel aan de oostzijde van het plangebied langs de Maas heeft een hoge archeologische verwachting. Het is daarom aannemelijk dat dit ook voor de rest van het gebied geldt. In het gebied zijn geen archeologische Rijksmonumenten aanwezig.

Het plangebied ligt op circa 700 meter ten noorden van het historisch centrum van Cuijk, dat zich kenmerkt door een enorme rijkdom aan archeologisch materiaal.

In 1999 is middels booronderzoek door RAAP-advies vastgesteld dat in het deel langs de zuidoostzijde van de Beersebaan resten van een waarschijnlijk 19<sup>e</sup> eeuwse veldoven aanwezig zijn. Tijdens deze inventarisatie, die vanwege de aanwezige bebouwing en wegen slechts beperkt van aard kon zijn, werden tevens enige Prehistorische en Romeinse scherven aangetroffen. In andere boringen werden geen archeologische indicatoren aangetroffen (De Baere 2000, p. 18 en 20). Verder bestaat de mogelijkheid dat zich in dit gebied de voormalige Romeinse weg bevindt die vanuit het centrum van Cuijk naar het Noorden loopt evenwijdig aan de Maas. Dit is echter niet door booronderzoek aangetoond. Het is niet waarschijnlijk dat de omvang van de vicus (of kampdorp), als onderdeel van de Romeinse militaire nederzetting, tot in het plangebied reikte.

In het plangebied heeft een inventariserend archeologisch onderzoek (Archeologic, 18 september 2002) plaatsgevonden. Vanwege de bodemgesteldheid ter plaatse moest dit onderzoek beperkt van aard blijven en is dientengevolge geen compleet beeld verkregen van de in het plangebied mogelijk aanwezige archeologische waarden. Om toch uiting te geven aan de wens om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, heeft de gemeente Cuijk gekozen voor een werkwijze waarbij inventarisatie van mogelijk aanwezige archeologische waarden aanvullend plaatsvindt bij bodemingrepen in het kader van de planontwikkeling. In dat kader heeft archeologische begeleiding plaatsgevonden bij het verwijderen van de zuidelijke rijbaan Beersebaan.

Hier volgt kort de conclusie uit het rapport dat naar aanleiding van de archeologische begeleiding is opgesteld door Bilan in 2006. In het onderzochte plangebied werden geen archeologische resten aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats dan wel restanten daarvan. Op basis van deze onderzoeksresultaten is het plangebied archeologisch vrijgegeven.

## **6.5. Geluid**

De Wet geluidhinder hanteert het begrip zones. Deze zones zijn van rechtswege bepaald. Binnen een zone geldt een onderzoeksplicht naar de geluidbelasting van geluidsgevoelige objecten en terreinen. Alle wegen met een wettelijke maximumsnelheid van 50 km/ u of hoger beschikken over een zone. De breedte van de zone is onder andere afhankelijk van het aantal rijstroken.

De regels van de Wet geluidhinder komen in een aantal gevallen aan de orde bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze gevallen zijn:

- a. Het bestemmen van gronden voor nieuwe geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, voor zover deze in de zones weg- of railverkeerslawaai of industrielawaai worden geprojecteerd/ mogelijk gemaakt;
- b. Het bestemmen van gronden voor de aanleg van nieuwe (gezoneerde) wegen;
- c. Reconstructie van wegen.

De situatie a) is voor het plangebied van toepassing.

### *Bestemmen van gronden voor nieuwe geluidgevoelige objecten*

Voor de Beersebaan zijn de regels van de Wet geluidhinder van toepassing. De wegen in de directe omgeving van het plangebied zijn de Beersebaan, de Maasboulevard, de Guldengaarde en de St. Annastraat. De Maasboulevard, de Guldegaarde en de St. Annastraat zijn (of worden) 30 km/uur gebied. De regels van de Wet geluidhinder zijn daarom voor deze wegen niet van toepassing.

Voor de Beersebaan zijn de regels van de Wet geluidhinder wel van toepassing. De geluidbelasting van een aantal woningen die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden. De ontheffing moet verkregen zijn voor vaststelling van bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof. In het verleden is reeds ontheffing verleend, maar omwille van een goede ruimtelijke ordening en omdat de nieuwe ontheffingswaardes lager liggen (zowel lager dan de verleende ontheffing als het de latere herberekening door de RMB) is het akoestisch onderzoek andermaal geactualiseerd door Pouderoyen. Dit akoestisch onderzoek is als losse bijlage toegevoegd en gaat vergezeld van een aanvraagformulier hoger grenswaarde. Hier wordt volstaan met het vermelden van doelstelling en conclusie van dit onderzoek.

Het doel van de onderhavige notitie is te onderzoeken wat de geluidsbelastingen op de geprojecteerde woningen zijn als de deze woningen gebouwd worden op het perceel. Het onderzoek betreft een twintigtal woningen aan de Beersebaan/Merlettenhof. De woningen liggen aan de Merlettenhof (tevens bestemmingsplan naam) en het geluidsonderzoek betreft feitelijk de Beersebaan (benaming die ook gehanteerd is in het eerdere door RMB gedane onderzoek). In deze hoedanigheid worden de benamingen hier ook gebruikt. Uitgangspunt is het akoestisch onderzoek van RMB met rapportnummer 75030454\_RAP\_071029. In het akoestisch onderzoek van RMB was nog niet bekend waar de geprojecteerde woningen en de Beersebaan precies kwamen te liggen. Daarnaast was het type van de geprojecteerde woningen destijds nog niet bekend. In dit akoestisch onderzoek zijn het type en de situering van de woningen bekend. Daarnaast is de ligging van de Beersebaan bekend.

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting in 2020 inclusief aftrek ex art. 110g Wgh op alle woningen ten gevolge van de Beersebaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De hoogste geluidsbelasting is te vinden op de Beersebaan 1 met 51 dB. De hoogste toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties wordt op geen enkele plaats binnen het bouwblok overschreden. Daarnaast heeft elke woning een geluidsluwe zijde. Er is een overschrijding van de geluidsbelasting berekend van de St. Annastraat op de Beersebaan 1. Echter, voor deze weg behoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Derhalve is woningbouw op deze locatie mogelijk.

Deze berekende geluidsbelastingen van de Beersebaan zijn significant lager dan de eerder berekende geluidsbelastingen (rapportage RMB). De maatregelen aan de gevel kunnen derhalve beperkter zijn dan in eerste instantie noodzakelijk diende te zijn. Voor de woningen die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden, moet echter wel een hogere waarde aangevraagd worden. Het verzoek tot een hogere waarde moet onderbouwd worden conform art. 110a Wgh. M.i.v. de gewijzigde Wet Geluidhinder per 1 januari 2007 is het college van B&W bevoegd gezag voor het verlenen van de hogere waarde voor woningen binnen de gemeentegrenzen.

Middels de notitie en het begeleidend aanvraagformulier hogere grenswaarde Wet geluidhinder zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof worden voldaan aan de Wet geluidhinder doordat B&W tevens een hogere grenswaarde hebben verleend. De hogere grenswaarde is op 21 april verleend.

## 6.6. Bedrijvigheid in de omgeving

In de omgeving van het plangebied staan geen bedrijven die van invloed zijn op de plannen. Omgekeerd hebben de plannen ook geen nadelige effecten op de bedrijfsvoering van in Cuijk aanwezige bedrijven.

Het plangebied valt binnen het obstakelgebied/ aanvlieggebied en radarverstoringgebied van vliegbasis Volkel. Bouwwerken hoger dan 170 meter + NAP vormen een belemmering voor het obstakelgebied/ aanvlieggebied, bouwwerken hoger dan 65 meter + NAP vormen een belemmering voor het radarverstoringgebied. Het peil in het plangebied is 12 meter + NAP. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die een belemmering kunnen vormen voor vliegbasis Volkel.

## 6.7. Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen. De risico's die daaraan verbonden zijn, moeten beheersbaar blijven. Door RMB is onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsrisico's die van invloed zijn op voor de woonzorgzone en Parkbos. De resultaten van dit onderzoek zijn eveneens bruikbaar voor het plangebied Cuijk Merlettenhof (Beoordelingsrapport Externe veiligheid woonzorgzone en parkbos in Cuijk, 22 mei 2006). In de onderzoeksresultaten is onderscheid gemaakt in vervoer van gevaarlijke stoffen over het water en de weg en de opslag van gevaarlijke stoffen bij inrichtingen.

### *Vervoer over het water*

Het plaatsgebonden risico als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over water is bepaald met de Risicoatlas hoofdvaarwegen Nederland (AVIV, 20 februari 2003). Het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$ ,  $10^{-7}$  en  $10^{-8}$  per jaar is 0 meter gemeten van zowel de oever als het midden van de Maas. Er is geen belemmering voor het bestemmingsplan als gevolg van vervoer van gevaarlijke stoffen over water.

### *Vervoer over de weg*

Op dit moment is slechts beperkt inzicht in de routes, aard en omvang en ontwikkelingen in de vervoersstromen van gevaarlijke stoffen vanwege het feit dat:

- De uitgevoerde tellingen alleen een globaal inzicht geven in het transport van gevaarlijke stoffen doordat deze slechts gedurende een korte periode zijn uitgevoerd.
- De tellingen alleen grote doorgaande wegen betreffen en kleinere provinciale en gemeentelijke wegen, zoals de Beersebaan en de Maasboulevard, buiten beschouwing worden gelaten.

De transportstromen over de gemeentelijke wegen zullen naar verwachting kleiner zijn dan de stromen over de rijkswegen en de

provinciale wegen die in de landelijke studie ANKER (COEV, 2005) zijn beschouwd. De externe veiligheidsrisico's zullen naar verhouding daarom ook geringer zijn. Op voorhand worden daarom niet of nauwelijks overschrijdingen van de normen voor het plaatsgebonden en groepsrisico verwacht op de gemeentelijke wegen.

#### *Risicovolle inrichtingen*

In de omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende risicovolle bedrijven die effect kunnen hebben op het plangebied:

- Sportcentrum De Kwel, Sint Annastraat 1
- Blokland Coldstores, Simon Homburgstraat 14
- Nutricia Cuijk BV, Grotestraat 91

In het zwembad van Sportcentrum De Kwel is een chloorbleekloog tank aanwezig van 1500 liter die een toxische wolk kan veroorzaken. De kans hierop is echter zo klein dat het plaatsgebonden risico 0 meter is. Sportcentrum De Kwel is geen inrichting in het kader van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Derhalve is er geen invloedsgebied waarbinnen het groepsrisico verantwoord hoeft te worden. Het zwembad van het sportcentrum vormt geen belemmering voor de plannen.

Binnen Blokland Coldstores is een ammoniakinstallatie aanwezig voor het koelen en vriezen van producten, de inhoud van de koelinstallatie is 3500 kg ammoniak. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen. Het bedrijf valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het groepsrisico vormt geen belemmering, omdat er geen invloedsgebied aanwezig is.

Binnen Nutricia Cuijk BV is een ammoniakinstallatie aanwezig voor het koelen van producten. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor de plannen. Het bedrijf valt onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. Het groepsrisico vormt geen belemmering, omdat er geen invloedsgebied aanwezig is.

#### *Kabels en leidingen*

Uit de geldende bestemmingsplannen blijken in (de omgeving van) het plangebied geen kabels en leidingen aanwezig te zijn die een belemmering kunnen vormen voor de planontwikkeling.

### **6.8. Luchtkwaliteit**

Het Besluit luchtkwaliteit 2005 vormt de vertaling van de Europese richtlijn. In het besluit zijn kwaliteitsnormen opgenomen voor luchtkwaliteit en regels voor te nemen maatregelen in gevallen waarbij de luchtkwaliteit niet voldoet aan de gestelde normen. Het besluit bepaalt dat overheden rekening moeten houden met de regels met betrekking tot luchtkwaliteit.

Door RMB is onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit in de woonzorgzone en Parkbos, de resultaten zijn eveneens bruikbaar voor het plangebied Cuijk Merlettenhof (Luchtkwaliteitonderzoek masterplan Maasoeverzone, RMB, 28 juni 2006). De plannen voldoen aan het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Tot voor kort was het Besluit Luchtkwaliteit 2005 in combinatie met de Meetregeling Luchtkwaliteit 2005, d.d. 5 augustus 2005 van toepassing. Dit betekende dat er rekening gehouden diende te worden met de grenswaarden en plandrempels zoals weergegeven in het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Op 23 oktober 2006 is de Regeling Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit in werking getreden. Inmiddels heeft de Eerste Kamer op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd. Deze wet is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om de:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De paragraaf luchtkwaliteit van de 'Wet milieubeheer' voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt,
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% ten opzichte van de grenswaarde),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

**NIBM-grens woningbouwlocatie, 1% criterium:**  
< 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling  
< 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

Het plan "Cuijk Merlettenhof" schept mogelijkheden voor de bouw van 20 woningen. Per woning gaat men er vanuit dat er gemiddeld 5 verkeersbewegingen per etmaal zullen worden gegenereerd. Met de nieuwe woningen zullen er 100 nieuwe verkeersbewegingen gemiddeld op een dag worden gegenereerd. De ontwikkeling is dusdanig beperkt dat er 'niet in betekende mate' wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging en er geen verder onderzoek noodzakelijk is.

### **6.9. Handhaving**

De geldende bestemmingsplanvoorschriften in het plangebied zijn sterk verouderd. De regeling komt niet overeen met de werkelijke situatie, waardoor geen goede basis bestaat voor handhaving. Deze vorm van handhaving voldoet niet aan de moderne maatstaven en de wens van de gemeente om een actieve wijze van handhaven voor te staan.

Voorliggend bestemmingsplan biedt de gemeente, binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan, de benodigde handvatten om de beoogde functies en bebouwing in het plangebied te realiseren, de leefbaarheid in het plangebied te garanderen en de kwaliteit van de bebouwing te handhaven. De gemeente bereidt op dit moment actueel handhavingsbeleid voor, waarin zij de wijze aangeeft waarop in de gemeente Cuijk wordt gehandhaafd.

### **6.10. Consequenties voor de planopzet**

- Op basis van bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen geconstateerd voor het beoogde toekomstige gebruik van het plangebied.
- In het plangebied wordt een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd via het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. Regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem.
- De voorgenomen ontwikkelingen zullen geen negatieve effecten hebben voor natuurwaarden.
- In het plangebied bevinden zich mogelijk archeologische waarden die behoudenswaardig zijn. Om deze mogelijke waarden te beschermen is voor het hele plangebied de dubbelbestemming Waarde-Archeologie opgenomen.
- De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt, als gevolg van de Beersebaan, voor een aantal nieuwe woningen overschreden. De maximaal toelaatbare waarde wordt niet overschreden. Een verzoek om hogere grenswaarde zal samen met de vaststelling van het bestemmingsplan worden verleend.

- Voorliggend bestemmingsplan maakt geen bouwwerken mogelijk die een belemmering kunnen vormen voor het obstakelgebied/ aanvlieggebied en radarverstoringengebied van vliegbasis Volkel.
- In de nabijheid van het plangebied komen geen bedrijven voor die de ontwikkelingen in het plangebied belemmeren of waarvoor de ontwikkeling een belemmering vormen.
- Externe veiligheidsrisico's vormen geen belemmeringen voor de plannen.
- De plannen voldoen aan de wettelijke eisen die gesteld worden aan de luchtkwaliteit.



## **7. MAATSCHAPPELIJKE EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1. Ter inzage legging**

Het ontwerp bestemmingsplan is op 18 maart 2009 volgens art. 3.8 van de Wro bekend gemaakt en heeft vanaf donderdag 19 maart 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn binnen deze periode geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerp.

### **7.2. Overleg ex artikel 10 Bro**

In het kader van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is het voorontwerp bestemmingsplan toegestuurd aan de diverse overleginstanties.

De resultaten van de inspraak ex artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening zijn verwerkt in een eindverslag dat als externe bijlage is bijgevoegd.

### **7.3. Economische uitvoerbaarheid**

De beoogde ontwikkelingen in het plangebied maken deel uit van de grondexploitatie voor de Maasoeverzone. Het plan Maasoeverzone betreft een gemeentelijk, reeds geactiveerd, grondexploitatiecomplex. Het plan is opgenomen in het gemeentelijk beleidsproduct Bouwgrondexploitatie. Deze Bouwgrondexploitatie wordt jaarlijks door het college geactualiseerd en door de raad vastgesteld.

# **GEMEENTE CUIJK**

## **Bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof**

### **Regels**

# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Woongebied	9
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>14</b>
Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling	14
Artikel 5 Algemene ontheffingsregels	14
Artikel 6 Algemene wijzigingsregels	14
Artikel 7 Algemene procedureregels	14
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>15</b>
Artikel 8 Overgangsrecht	15
Artikel 9 Slotregel	16

## **Hoofdstuk 1            Inleidende regels**

### **Artikel 1            Begrippen**

#### **1.1            plan:**

het bestemmingsplan Cuijk, Merlettenhof van de gemeente Cuijk;

#### **1.2            bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1684.07BPMERLETTENHOF-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### **1.3            aanbouw:**

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

#### **1.4            aanduiding:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.5            aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6            aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten:**

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteiten - niet zijnde milieuvergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer - in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

#### **1.7            aan-huis-verbonden beroep:**

een beroep op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, huidverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de gebruiker van een woning in die woning en/of een bijbehorend aangebouwd bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### **1.8            achtererf:**

het deel van het perceel bij een hoofdgebouw dat wordt begrensd door

1. de (denkbeeldig verlengde) oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
  2. de (denkbeeldig verlengde) oorspronkelijke zijgevels van het hoofdgebouw;
- de achtererfgrens;

#### **1.9            achtergevel:**

de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de van de openbare weg afgekeerde meest evenwijdig daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd;

**1.10 afhankelijke woonruimte:**

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van het huishouden uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

**1.11 architectonische waarde:**

de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

**1.12 archeologisch waardevol gebied:**

gebied of terrein van (hoge) archeologische waarde;

**1.13 archeologische waarde:**

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

**1.14 bebouwing:**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.15 beeldkwaliteit:**

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde met betrekking tot de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten;

**1.16 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.17 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.18 bijgebouw:**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.19 bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.20 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.21 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.22 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.23 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.24 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.25 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.26 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.27 (eensgezins-) woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

**1.28 eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.29 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van het gebouw;

**1.30 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.31 gevellijn:**

de aanduiding die de grens aangeeft van de achtergevel van een dakopbouw, met dien verstand dat:

1. de grens op de analoge verbeelding (plankaart) is aangegeven door middel van een doorgetrokken lijn;
2. de grens op de digitale verbeelding is aangegeven door middel van een streepjeslijn;

**1.32 geluidbelasting vanwege het wegverkeer:**

de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.33 geluidgevoelige gebouwen:**

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet Geluidhinder;

**1.34 hogere grenswaarde:**

een maximale waarden voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder;

**1.35 hoofdgebouw:**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken, met inbegrip van de inpandige garage;

**1.36 horizontale diepte van een gebouw:**

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel;

**1.37 kantoor:**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi-) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

**1.38 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

de in bijlage (bedrijvenlijst ontleend aan de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' VNG) ge-noemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.39 mantelzorg:**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.40 onderbouw:**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 0,50 m boven peil is gelegen;

**1.41 onderkomens:**

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijk gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

**1.42 overkapping:**

een bouwwerk geen gebouw zijnde, voorzien van een dak;

**1.43 peil:**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

**1.44 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.45 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.46 sociale veiligheid:**

het instandhouden c.q. tot stand brengen van een ruimtelijke situatie die overzichtelijk, herkenbaar en sociaal controleerbaar is;

**1.47 straat- en bebouwingsbeeld:**

het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, waarbij gelet wordt op de volgende aspecten:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte/breedte verhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

**1.48 stedenbouwkundig beeld:**

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing, die wordt bepaald door de situering, de aansluitende terreinen, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen;

**1.49 straatmeubilair:**

verkeersgeleiders, verkeersborden, brandkranen, lichtmasten, zitbanken, bloembakken, papier-, glas- en andere inzamelbakken, toegangsconstructies voor ondergrondse voorzieningen, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame, telefooncellen,abri's en kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen;

**1.50 uitbouw:**

een gebouw dat een vergroting van een bestaande ruimte van het hoofdgebouw is gebouwd, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.51 verkeers- en verblijfsvoorzieningen:**

verhardingen, woonstraten, paden, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en speelvoorzieningen met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het bestemmingsverkeer;

**1.52 verkeersveiligheid:**

het instandhouden c.q. tot stand brengen van een goede verkeersveilige situatie;

**1.53 verticale diepte van een gebouw:**

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;



**1.54 voorgevel:**

de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdig daaraan liggende gevel van een hoofdgebouw, of de naar de openbare weg gekeerde, meest evenwijdige daaraan liggende grens van het bebouwingsvlak waarbinnen het hoofdgebouw mag worden gebouwd;

**1.55 voorgevelrooilijn:**

de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan (van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel);

**1.56 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder;

**1.57 weg:**

weg als bedoeld in de wegenverkeerswetgeving;

**1.58 woning:**

een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.59 woonhuis:**

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

**1.60 woonsituatie:**

het instandhouden c.q. garanderen van een goede woonsituatie alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy;

**1.61 zijerf:**

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen;

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Woongebied

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in gesloten of aaneengesloten woningen;
- b. wegen, voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- d. bijgebouwen en overkappingen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. infiltratievoorzieningen voor schoon hemelwater;
- g. groenvoorzieningen;
- h. tuinen;
- i. erven;
- j. verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn bouwwerken toegestaan die ten dienste van de bestemming staan.

##### 3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden" is aangegeven;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- d. in afwijking van het bepaalde onder d mag de bouwhoogte, ten behoeve van een dakopbouw, niet meer bedragen dan 7 m, mits de dakopbouw voldoet aan de volgende regels:
  1. de dakopbouw heeft een oppervlakte van niet meer dan 50 m<sup>2</sup>;
  2. de achtergevel van de dakopbouw wordt gesitueerd in de aangeduide "gevellijn";
  3. de dakopbouw mag de voorgevelrooilijn niet overschrijden;
  4. de afstand tot een naastgelegen dakopbouw mag niet minder bedragen dan 2 m.

##### 3.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan buiten het bouwvlak en uitsluitend achter de achterste achtergevel van het hoofdgebouw;
- b. bijgebouwen en overkappingen mogen niet breder zijn dan de achterste achtergevel van het hoofdgebouw;
- c. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 10 m<sup>2</sup>;
- d. in afwijking van het gestelde onder a., zijn bijgebouwen binnen het bouwvlak toegestaan, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de afstand van de bijgebouwen tot de achtergevel bedraagt niet minder dan 3 m;
  2. de oppervlakte van het bijgebouw bedraagt niet meer dan 9 m<sup>2</sup>.

### 3.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de verkeersgeleiding en de wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 3.2.5 *Ondergronds bouwen*

Voor ondergronds bouwen gelden de volgende regels:

- a. het ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan als onderbouw van een hoofd- of bijgebouw;
- b. de diepte van de onderbouw mag niet meer bedragen dan 4 m onder peil.

### 3.2.6 *Ondergeschikte bouwdelen*

Bij de toepassing van het bepaalde in 3.2 worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en / of bestemmingsgrenzen niet meer bedraagt dan 1 m.

## 3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
  - b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. de sociale veiligheid;
  - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bouwwerken.

## 3.4 **Ontheffing van de bouwregels**

### 3.4.1 *Ontheffing hoofdgebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.2 onder a en toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger zal zijn dan de op grond van de Wet geluidhinder geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. het hoofdgebouw geheel binnen het bestemmingsvlak;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- d. het hoofdgebouw niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak mag worden gebouwd;
- e. de stedenbouwkundige structuur in acht wordt genomen;
- f. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de verkeersveiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 3.4.2 *Ontheffing bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.2.4 onder a en b en toestaan dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen wordt vergroot tot ten hoogste 3 m, mits:

- a. de verkeersveiligheid en de stedenbouwkundige structuur in acht worden genomen;
- b. de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

## 3.5 **Specifieke gebruiksregels**

### 3.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
- b. een seksinrichting;
- c. voor de opslag van grote obstakels als boten, caravans, e.d. alsmede van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen, goederen, stoffen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- d. het storten of lozen van vaste of vloeibare afvalstoffen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
- e. het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit dan wel een aan huis verbonden beroep;
- f. detailhandel of andere handels- en / of bedrijfsdoeleinden.

### 3.5.2 *Aan-huis-verbonden beroep*

In afwijking van het bepaalde in 3.5.1 onder e, wordt het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden beroep;
- b. degene die de activiteit in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel plaatsvinden.

## **3.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *3.6.1 Ontheffing aan-huis-verboden bedrijfsactiviteit*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder e ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteit in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de (bedrijfs)activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- d. de (bedrijfs)activiteit mag niet vergunningplichtig ingevolge de Wet Milieubeheer zijn;
- e. er mag geen (detail)handel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan-huis-verbonden (bedrijfs)activiteit;
- f. het geen zodanige verkeersaantrekkende activiteiten betreft dat tengevolge daarvan extra verkeersvoorzieningen, waaronder parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn.

### *3.6.2 Ontheffing mantelzorg*

#### **a Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen op basis van een advies van een onafhankelijk deskundige instantie, ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.1 onder a en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

1. aangetoond wordt dat inwoning in het hoofdgebouw of aangebouwd bijgebouw ter plaatse redelijkerwijs niet tot de mogelijkheden behoort;
2. bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, hetgeen onder andere dient te blijken uit een positief advies van de onafhankelijke deskundige instantie;
3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden;
4. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>;
5. de afhankelijke woonruimte wordt gerealiseerd in een bestaand bijgebouw dat op maximaal 20 meter afstand is gelegen van de achtergevel van het hoofdgebouw. Afwijking is slechts mogelijk indien er op het erf en achter de voorgevel van het hoofdgebouw sprake is van reeds aanwezige bijgebouwen die zonder ingrijpende verbouwingen geschikt kunnen worden gemaakt voor het bieden van mantelzorg. In het geval sprake is van nieuwbouw mag de afstand tot de achtergevel van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan 10 meter.

#### **b Intrekking**

Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing, verleend op grond van het bepaalde in 3.6.2 onder a in, indien de bij het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **3.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *3.7.1 Wijziging situering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde het bouwvlak op een andere plaats op het bouwperceel te situeren, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de maatvoeringseisen en bouwwijze mogen niet worden veranderd;
- b. het aantal woningen per bouwperceel blijft gelijk;
- c. het leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een reeds verkregen hogere grenswaarde ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan;
- g. uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is.

## **Hoofdstuk 3            Algemene regels**

### **Artikel 4            Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

### **Artikel 5            Algemene ontheffingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in hoofdstuk 2 van dit plan bepaalde voor wat betreft de daarin voorgeschreven minimum en maximum lengte, breedte, hoogte, oppervlakte en inhoud, onder voorwaarde dat de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de voorgeschreven minimum respectievelijk maximum lengte, breedte, hoogte, oppervlakte of inhoud zal bedragen, zulks voor zover daarvoor in hoofdstuk 2 geen ontheffingsbepaling is opgenomen;
- b. de regels van dit plan ten behoeve van de bouw van nutsgebouwtjes met een maximale hoogte, oppervlakte en inhoud van respectievelijk 5 m, 25 m<sup>2</sup> en 75 m<sup>3</sup>.

### **Artikel 6            Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van overschrijding van de bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein, mits:

- a. de overschrijdingen niet meer bedragen dan 5 m;
- b. het bestemmingsvlak ten opzichte van zijn huidige omvang, met niet meer dan 10% wordt vergroot;
- c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de sociale veiligheid;
  4. de verkeersveiligheid;
  5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  6. de in de omgeving aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden.

### **Artikel 7            Algemene procedureregels**

Bij het verlenen van een ontheffing en het stellen van een nadere eis overeenkomstig een in dit plan opgenomen ontheffings- of nadere eis bepaling nemen burgemeester en wethouders het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht.



## **Hoofdstuk 4            Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 8            Overgangsrecht**

#### **8.1            Overgangsrecht bouwwerken**

##### *8.1.1    Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### *8.1.2    Ontheffing*

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 8.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 8.1.1 met maximaal 10 %.

##### *8.1.3    Uitzondering*

Het bepaalde in 8.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **8.2            Overgangsrecht gebruik**

##### *8.2.1    Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### *8.2.2    Strijdig gebruik*

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 8.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### *8.2.3    Onderbroken gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in 8.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

##### *8.2.4    Uitzondering*

Het bepaalde in 8.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 9 Slotregel**

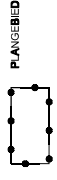
Deze regels worden aangehaald als:  
Regels van het bestemmingsplan Cuijk, Merlettenhof.

# **GEMEENTE CUIJK**

## **Bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof**

### **Plankaart**

**PLANGEBIED**

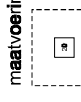


**BESTEMMINGEN**

bestemming  
Waaromgebied  
**WG**

**AANDUIDINGEN**

bouwvlak  
maatvoering



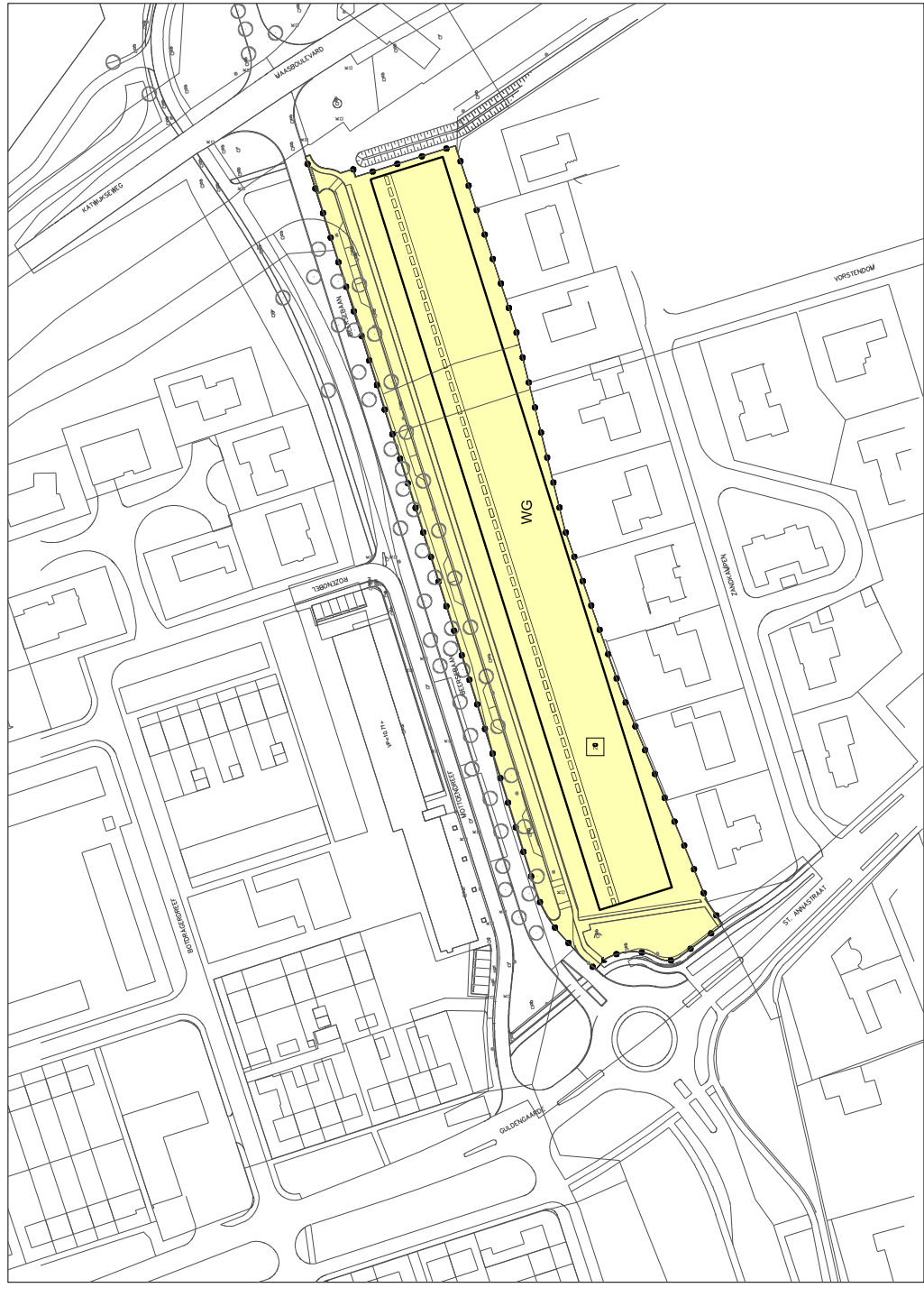
maximum aantal wooneenheden

figuren



**VERKLARINGEN**

bestemmingsgrens  
ondergrond



1:10000  
1:5000  
1:2500  
1:1000  
1:500  
1:200  
1:100

**GEMEENTE CUIJK**

Bestemmingsplan Merlettenhof

plankaart  
PLANMER  
N.L.NUMR. 1884.07/BPMERLETTENHOF-VAG 1:1000  
SCHAL  
PLANSTATUS  
ONTWERP  
D.A.TUM  
13-05-09

**POULDEROYEN**  
conceptplanning

1:10000: 1:10000  
1:5000: 1:5000  
1:2500: 1:2500  
1:1000: 1:1000  
1:500: 1:500  
1:200: 1:200  
1:100: 1:100

# **GEMEENTE CUIJK**

## **Bestemmingsplan Cuijk Merlettenhof**

### **Bijlagen**

- Aanvraagformulier hogere grenswaarde
- Notitie geluid
- Besluit hogere grenswaarde

## **Aanvraagformulier hogere grenswaarde(n) Wet geluidhinder**

### **Inzenden aan:**

Gemeente Cuijk  
t.a.v. afdeling  
Postbus 10.001  
Postcode Woonplaats 5430 DA Cuijk

---

### **Naam Project: Merlettenhof Beersebaan Cuijk**

#### **Algemene gegevens**

Aanvrager : Gemeente Cuijk  
Adres : Louis Jansenplein 1  
Postcode : 5430 DA  
Woonplaats : Cuijk  
  
Contactpersoon : Mw. G. Berkers / mw. M. Hermanussen  
Afdeling/functie : Ruimtelijke ontwikkeling, beleidsmedewerker milieu  
Telefoonnummer : 0485 – 396 671  
Faxnummer : 0485 – 317 774  
E-mailadres : [gisela.berkers@cuijk.nl](mailto:gisela.berkers@cuijk.nl)

---

#### **Vooroverleg**

Gevoerd met : A.J. Janssen  
Datum : 14 april 2009  
Afspraken : Procedure hogere grenswaarde afstemmen met  
bestemmingsplanprocedure.

---

---

## Projectgegevens

In welk kader vindt het verzoek om hogere waarde(n) plaats?

- ✓ Bestemmingsplan\* : Merlettenhof
- Artikel 19 Wro : .....
- Anders : .....

\* vul naam en datum van bestemmingplan in

### Wet geluidhinder

1. Op grond van welk artikel van de Wet geluidhinder : Artikel artikel 83, lid 2 Wgh  
.....  
.....
2. Welke type geluidsbron : ✓ Wegverkeer
  - railverkeer
  - industrielawaai
3. Categorie Geluidsgevoelige bestemming
  - Bestaand
  - In aanbouw
  - geprojecteerd
  - ✓ Niet geprojecteerd/nieuw
4. Categorie geluidsbron
  - ✓ Aanwezig
  - Reconstructie
  - In aanleg
  - Geprojecteerd
  - Niet geprojecteerd/nieuw
5. Situatie (definitie: zie artikel 1 Wgh) ✓ Stedelijk
  - Buitenstedelijk gebied
6. Maximale ontheffingswaarde (noem artikel) : artikel 83, lid 2 Wgh  
.....
7. Is er in een eerder stadium een hogere waarde/MTG vastgesteld? :
  - Nee
  - ✓ Ja → geef bestemming en vastgestelde hogere waarde/MTG

Geluidsgevoelige bestemming	Vastgestelde hogere waarde/MTG
-----------------------------	--------------------------------

7 woningen t.g.v. Maasboulevard	Tot 60 dB(A) (excl. art 103 Wgh)
23 woningen t.g.v. Beersebaan	Tot 64 dB(A) (excl. art 103 Wgh) <sup>1</sup>

### Technisch-inhoudelijke aspecten

Akoestisch onderzoek

Titel : Aanvullend akoestisch onderzoek Merlettenhof.

Datum : Maart 2009

Rapportnummer : 155-002

Uitgevoerd door : Pouderoyen Compagnons

Samenvatting/conclusie : Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor alle geprojecteerde woningen een hogere waarde aangevraagd moet worden, met als hoogste waarde 51 dB op de gevel. Deze waarde is significant lager dan de eerder berekende waarde van 57 dB. Dit betrof het zgn. 'worst-case'-scenario van het RMB (rapportnummer: 75030454\_RAP\_071029).

Wat zijn de verzochte hogere waarden?

Adres te Cuijk	Aantal woningen waarop waarde betrekking heeft	Waarneemhoogte	Verzochte hogere waarde	Opmerkingen
Beersebaan 1	1	4,50 m	51 dB	
Beersebaan 2	1	4,50 en 1,50 m	50 dB	
Beersebaan 3	1	4,50 m	49 dB	
Beersebaan 4	1	4,50 m	49 dB	
Beersebaan 5	1	4,50 m	49 dB	
Beersebaan 6	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 7	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 8	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 9	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 10	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 11	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 12	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 13	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 14	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 15	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 16	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 17	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 18	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 19	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 20	1	4,50 m	50 dB	

<sup>1</sup> Oud bouwplan, verandering ligging weg en verandering snelheden



---

---

## Maatregelen

Beschrijf de mogelijkheden om de geluidbelasting van de geluidsgevoelige objecten te verminderen door maatregelen aan de bron en/of geluidsoverdracht.

Er worden geen maatregelen getroffen en zijn ook niet voornemens dat te doen. Er wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek van RMB met rapportnummer: 75030454\_RAP\_071029.

---

---

---

Geef hierbij concreet aan hoeveel geluidsreductie per maatregel per geluidsgevoelig object valt te behalen.

Tabel: Maatregel 1 Geluidreducerend asfalt (dunne deklagen 2).

Geluidsgevoelig object	Reductie
Alle woningen	3 dB

Tabel: Maatregel 2 .....

Geluidsgevoelig object	Reductie

Geef een schatting van de (extra)kosten van de beschreven maatregelen. Geef de totale kosten en de kosten verdeeld per geluidsgevoelig object.

Ca. € 250.000,- (lengte 300 m, wegbreedte > 6 m) op rotonde niet technisch mogelijk.

-----

-----

-----

#### Gevelmaatregelen

Als blijkt dat gevelmaatregelen nodig zijn om de wettelijke binnenniveaus te waarborgen dient een verklaring te worden toegevoegd waaruit blijkt dat deze maatregelen zullen worden getroffen, mits bewoners/eigenaar medewerking verleend overeenkomstig hoofdstuk 6 van het Besluit geluidhinder.

---

#### Bijlagen:

- Verslag vooroverleg;
- Uitgebreide projectbeschrijving;
- In voorbereiding zijnde bestemmingsplan;
- ✓ Akoestisch onderzoek;
- Kaarten/tekeningen (situatie voor plan, situatie na plan, situering geluidszones, situering geluidsoverdrachtbeperkende maatregelen, e.d.);
- Verklaring gevelmaatregelen;
- -----

---

#### Ondertekening

Burgemeester en wethouders van Cuijk,  
namens dezen,  
hoofd afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling,

Datum

14 april 2009



A.H.A.M. van Heusden

# Notitie

**Aan:** Gemeente Cuijk  
**T.a.v.:**  
**Van:** Pouderoyen Compagnons  
**Datum:** 04-03-2009  
**Nummer:** 155-002  
**Status:** Definitief  
**Betreft:** Aanvullend akoestisch onderzoek Merlettenhof.

---

## Doelstelling

Het doel van de onderhavige notitie is te onderzoeken wat de geluidsbelastingen op de geprojecteerde woningen zijn als de deze woningen gebouwd worden op het perceel. Het onderzoek betreft een twintigtal woningen aan de Beersebaan/Merlettenhof. De woningen liggen aan de Merlettenhof (tevens bestemmingsplan naam) en het geluidsonderzoek betreft feitelijk de Beersebaan (benaming die ook gehanteerd is in het eerdere door RMB gedane onderzoek). In deze hoedanigheid worden de benamingen hier ook gebruikt. Uitgangspunt is het akoestisch onderzoek van RMB met rapportnummer 75030454\_RAP\_071029. In het akoestisch onderzoek van RMB was nog niet bekend waar de geprojecteerde woningen en de Beersebaan precies kwamen te liggen. Daarnaast was het type van de geprojecteerde woningen destijds nog niet bekend. In dit akoestisch onderzoek zijn het type en de situering van de woningen bekend. Daarnaast is de ligging van de Beersebaan bekend.

## Beschrijving situatie

Het nieuwbouwplan Merlettenhof is aan de noordzijde van het centrum van Cuijk gelegen. De woningen worden aan de noordzijde door de Beersebaan, aan de westzijde door St. Annastraat en aan de oostzijde door de Maasboulevard omsloten. Aan de zuidzijde staan woningen. De Maasboulevard zal op termijn gereconstrueerd worden. De Beersebaan sluit aan de oostzijde aan op de Maasboulevard en de Katwijkseweg. Aan de westzijde wordt de Beersebaan middels een minirotonde verbonden met de St. Annastraat en de Guldengaarde.

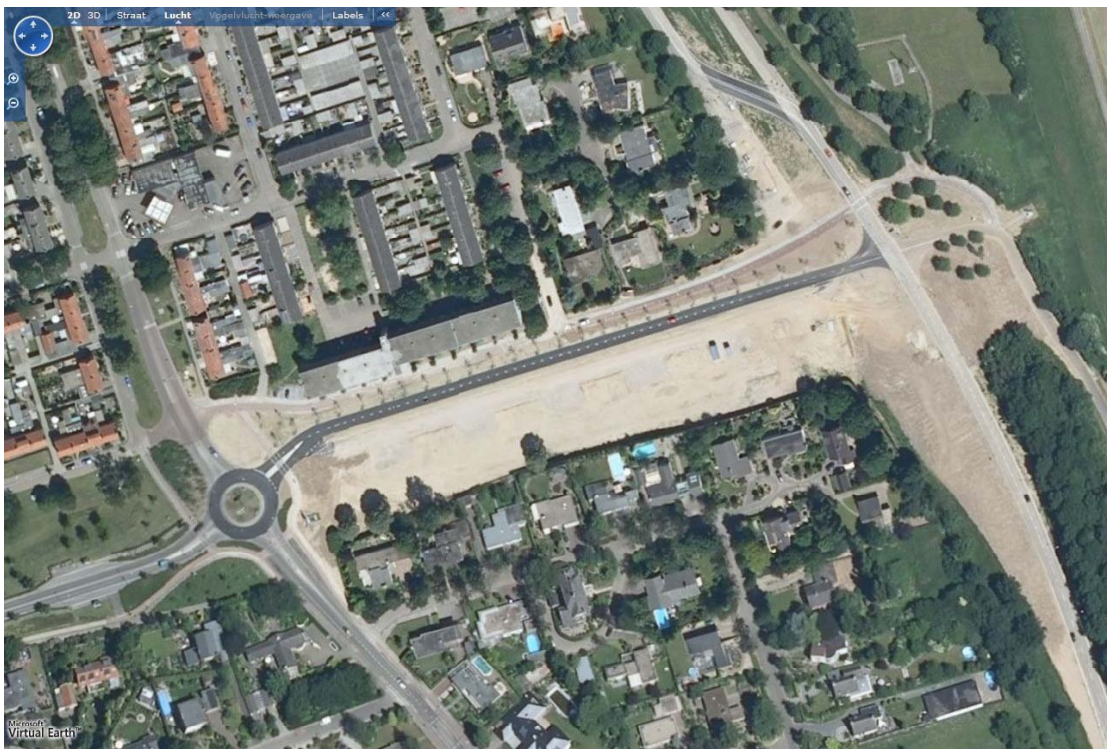
De beoogde woningen begeleiden de Beersebaan en vormen de aanloop naar de entree van de woonzorgas. De twintig beoogde woningen vormen twee rijen woningen. De

hoekwoningen vormen een accent in twee bouwlagen, de tussenliggende woningen bestaan uit een of twee bouwlagen.

De beoogde nieuwe woningen worden ontsloten via een ventweg van de Beersebaan, de Merlettenhof. Op deze wijze wordt doorgaand verkeer op de Beersebaan niet opgehouden verkeer van en naar de nieuwe woningen.

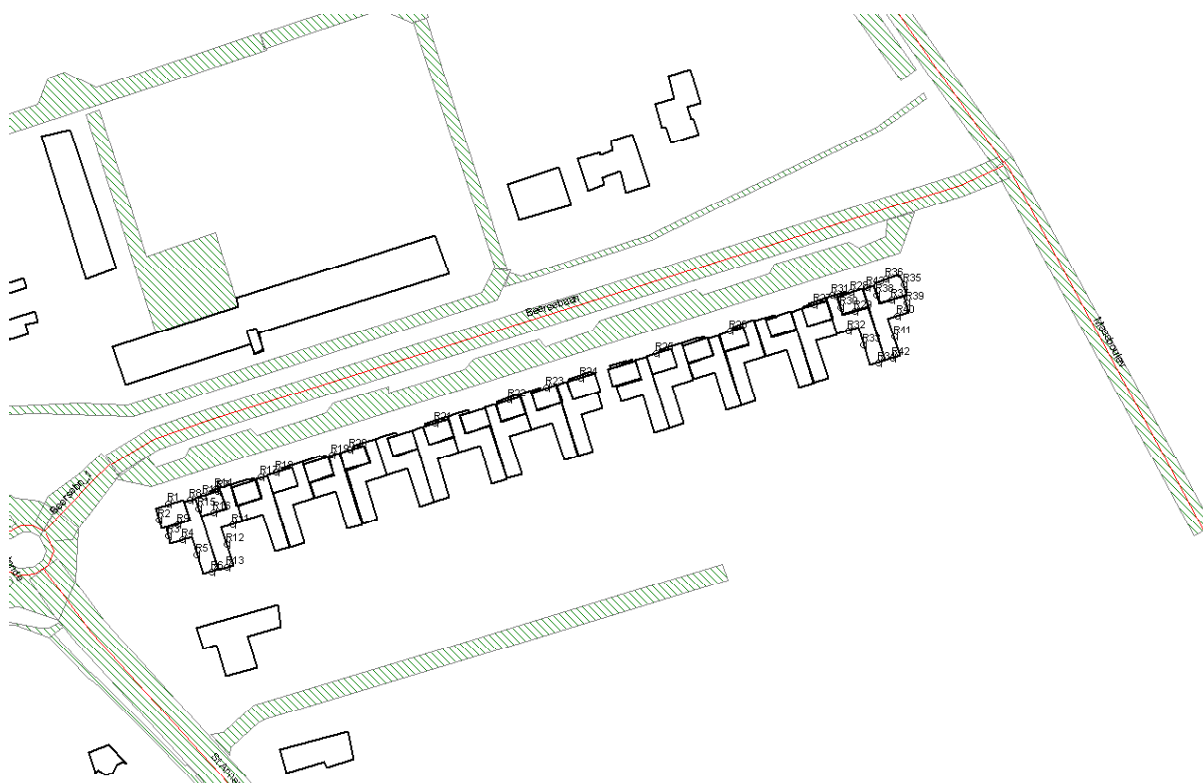
Aan de Beersebaan worden twintig grondgebonden woningen gerealiseerd.

In de onderstaande figuur 1 is de situatie van Beersebaan weergegeven.



Figuur 1. Situatieschets zonder de woningen. De lege ruimte onder de weg is de ruimte waar de woningen geprojecteerd zijn.

In de onderstaande figuur 2 is het model in Geonose 5.43 weergegeven, met de geprojecteerde woningen.



Figuur 2. Situatieschets met de geprojecteerde woningen en waarneempunten.

### **Normstelling**

Krachtens art. 74 lid 1 van de Wet Geluidhinder (Wgh) is in deze situatie sprake van een geluidszone van 200 m aan weerszijden van de Beersebaan. Het akoestisch onderzoek heeft zich daar ook op gericht.

In onderhavige situatie zijn de Maasboulevard en St. Annastraat in het maatgevende jaar zgn. 30 km per uur zones. Derhalve is een akoestisch onderzoek voor de geluidsbelasting – krachtens de Wgh- niet nodig. In dit akoestisch onderzoek is echter wel een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelastingen van de omliggende wegen St. Annastraat en Maasboulevard. Dit is gedaan om inzicht te verwerven in een goede ruimtelijke ordening.

### **Aftrek ex art. 110g Wgh**

Op grond van verdere ontwikkelingen in de techniek en het treffen van geluidreducerende maatregelen aan motorvoertuigen, is te verwachten dat het wegverkeer in de toekomst minder geluid zal produceren dan thans het geval is. Binnen de Wgh bestaat middels art. 110g de mogelijkheid deze vermindering in de geluidbelasting door te voeren. Deze aftrek mag alleen op de gevels en niet op het binnenniveau worden doorgevoerd (art. 111 lid 2 en lid 3, 111a, 112 en 113 Wgh).

De aftrek bedraagt 2 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen 70 km/h of meer bedraagt en 5 dB voor overige wegen.

### **Maximaal toelaatbare geluidbelasting**

In de Wgh zijn normen gesteld aan de geluidbelasting van gevels in zgn. 'nieuwe situaties'. In eerste instantie mag de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet worden overschreden. De gevelbelasting is echter niet altijd door maatregelen (voldoende afstand of schermen) onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te houden. In bepaalde gevallen kan dan toestemming worden verleend voor een hogere waarde (onthefving). Het hoogst toelaatbare binnenniveau

bedraagt altijd ten hoogste 33 dB. Bij een geluidsbelasting hoger dan 48 dB dient aangetoond te worden dat hieraan kan worden voldaan.

### **Bouwbesluit**

De hoogst toelaatbare geluidsbelasting binnen de woning mag maximaal 33 dB bedragen.

### **Invoergegevens**

De berekeningen zijn uitgevoerd met het computerprogramma Geonoise versie 5.43 van adviesbureau DGMR. Geonoise rekent volgens de standaard rekenmethode II uit bijlage II behorend bij hoofdstuk 3 "Weg" van het Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006, volgens de regeling zoals bedoeld in de Wgh.

### **Verkeersgegevens**

De gegevens van de verkeersintensiteiten en –verdelingen, het wegdektype, rijsnelheden zijn te vinden in bijlage 1. Deze zijn ontleend aan het akoestisch onderzoek van RMB met rapportnummer: 75030454\_RAP\_071029. Dit akoestisch onderzoek is uitgevoerd op 5 november 2007.

### **Reflectie**

De reflectie van de achterliggende bebouwing is ingesteld op 0,8 als reflectiefactor. De reflectie van de gevel waar het rekenpunt aan gekoppeld is, is niet meegenomen.

### **Bodemgebieden**

De bodemgebieden zijn ingevoerd om de gebieden die akoestisch hard zijn, te modelleren. De bodemfactor is voor akoestisch harde gebieden ingesteld op 0,8 en zachte gebieden op 0,2.

### **Waarneempunten**

Op de bouwblokken die relevant zijn voor de bepaling van de hoogste geluidsbelasting hebben een hoogte van 1,50 m+mv. Wanneer het een dubbellaagse woning betreft, is deze gesteld op 4,50 m+mv.

### **Resultaten**

In Geonoise is de geluidsbelasting per weg berekend voor het jaar 2020. Op elk bouwblok is de geluidsbelasting berekend op 1,50 m+mv en 4,50 m+mv, waar er sprake is van een dubbellaagse woning.

De hoogste geluidsbelasting van het betreffende ontvangerpunt is opgenomen in de tabel. De hoogste geluidsbelasting bepaalt immers of een hogere waarde aangevraagd moet worden. De maatgevende weg is de Beersebaan. Voor de St. Annastraat en de Maasboulevard hoeven geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden, mochten er overschrijdingen geconstateerd zijn.

In de onderstaande tabel 1 zijn de geluidsbelastingen per weg gepresenteerd. De aftrek ex art. 110g Wgh bedraagt voor alle ontvangerpunten 5 dB.

Tabel 1. Geluidsbelasting van maatgevende weg.

Rekenpunt	Gevel oriëntatie	Geluidsbelasting		
		Beersebaan	St. Annastraat	Maasboulevard
R1	Beersebaan 1 voorgevel	51 dB #	43 dB	26 dB
R2	Beersebaan 1 zijgevel west	51 dB #	49 dB #	Nihil
R3	Beersebaan 1 zijgevel west	48 dB	48 dB	Nihil
R4	Beersebaan 1 zijgevel zuid	43 dB	47 dB	20 dB
R5	Beersebaan 1 zijgevel west	45 dB	46 dB	19 dB
R6	Beersebaan 1 zijgevel zuid	31 dB	44 dB	26 dB
R7	Beersebaan 2 voorgevel	50 dB #	43 dB	29 dB
R8	Beersebaan 1 voorgevel	49 dB #	41 dB	28 dB
R9	Beersebaan 1 zijgevel zuid	45 dB	46 dB	26 dB
R10	Beersebaan 2 voorgevel	50 dB #	44 dB	29 dB
R11	Beersebaan 2 zijgevel zuid	32 dB	35 dB	23 dB
R12	Beersebaan 2 zijgevel oost	35 dB	35 dB	22 dB
R13	Beersebaan 2 zijgevel zuid	33 dB	43 dB	26 dB
R14	Beersebaan 2 voorgevel	50 dB #	42 dB	28 dB
R15	Beersebaan 2 zijgevel west	Nihil	43 dB	21 dB
R16	Beersebaan 2 zijgevel zuid	Nihil	44 dB	27 dB
R17	Beersebaan 3 voorgevel	49 dB #	40 dB	28 dB
R18	Beersebaan 4 voorgevel	49 dB #	41 dB	24 dB
R19	Beersebaan 5 voorgevel	49 dB #	37 dB	28 dB
R20	Beersebaan 6 voorgevel	50 dB #	39 dB	29 dB
R21	Beersebaan 8 voorgevel	50 dB #	36 dB	31 dB
R22	Beersebaan 10 voorgevel	Nihil	Nihil	Nihil
R23	Beersebaan 11 voorgevel	28 dB	44 dB	34 dB
R24	Beersebaan 12 voorgevel	50 dB #	33 dB	35 dB
R25	Beersebaan 14 voorgevel	50 dB #	33 dB	36 dB
R26	Beersebaan 16 voorgevel	50 dB #	31 dB	38 dB
R27	Beersebaan 18 voorgevel	50 dB #	30 dB	41 dB
R28	Beersebaan 19 voorgevel	50 dB #	29 dB	43 dB
R29	Beersebaan 19 zijgevel zuid	30 dB	29 dB	40 dB
R30	Beersebaan 19 zijgevel west	46 dB	31 dB	29 dB
R31	Beersebaan 19 voorgevel	49 dB #	28 dB	40 dB
R32	Beersebaan 19 zijgevel zuid	19 dB	24 dB	34 dB
R33	Beersebaan 19 zijgevel west	34 dB	28 dB	30 dB
R34	Beersebaan 19 zijgevel zuid	Nihil	29 dB	39 dB
R35	Beersebaan 20 zijgevel oost	45 dB	Nihil	48 dB
R36	Beersebaan 20 voorgevel	50 dB #	27 dB	44 dB
R37	Beersebaan 20 zijgevel zuid	30 dB	28 dB	43 dB
R38	Beersebaan 20 zijgevel west	45 dB	22 dB	38 dB
R39	Beersebaan 20 zijgevel oost	39 dB	Nihil	45 dB
R40	Beersebaan 20 zijgevel zuid	15 dB	17 dB	43 dB
R41	Beersebaan 20 zijgevel oost	36 dB	Nihil	45 dB
R42	Beersebaan 20 zijgevel zuid	Nihil	29 dB	Nihil
R43	Beersebaan 20 voorgevel	49 dB #	32 dB	41 dB

**#: Overschrijding wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.**

## **Conclusies en samenvatting**

Uit de resultaten blijkt dat de geluidsbelasting in 2020 inclusief aftrek ex art. 110g Wgh op alle woningen ten gevolge van de Beersebaan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De hoogste geluidsbelasting is te vinden op de Beersebaan 1 met 51 dB. De hoogste toelaatbare ontheffingswaarde van 63 dB voor binnenstedelijke situaties wordt op geen enkele plaats binnen het bouwblok overschreden. Daarnaast heeft elke woning een geluidsluwe zijde.

Er is een overschrijding van de geluidsbelasting berekend van de St. Annastraat op de Beersebaan 1. Echter, voor deze weg behoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd. Derhalve is woningbouw op deze locatie mogelijk.

Deze berekende geluidsbelastingen van de Beersebaan zijn significant lager dan de eerder berekende geluidsbelastingen (rapportage RMB). De maatregelen aan de gevel kunnen derhalve beperkter zijn dan in eerste instantie noodzakelijk diende te zijn.

Voor de woningen die de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijden, moet echter wel een hogere waarde aangevraagd worden. Het verzoek tot een hogere waarde moet onderbouwd worden conform art. 110a Wgh. M.i.v. de gewijzigde Wet Geluidhinder per 1 januari 2007 is het college van B&W bevoegd gezag voor het verlenen van de hogere waarde voor woningen binnen de gemeentegrenzen. Middels deze notitie en begeleidend aanvraagformulier hogere grenswaarde Wet geluidhinder zal bij de vaststelling van het bestemmingsplan Merlettenhof worden voldaan aan de Wet geluidhinder doordat B&W tevens een hogere grenswaarde verlenen.



## **Bijlage 1**

De gegevens van de verkeersintensiteiten en –verdelingen, het wegdektype, rijsnelheden. Deze zijn ontleend aan het akoestisch onderzoek van RMB van 5 november 2007, met rapportnummer: 75030454\_RAP\_071029.

**Besluit** van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Cuijk inzake de vaststelling van hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet Geluidhinder ten behoeve van het bestemmingsplan "Merlettenhof gemeente Cuijk".

---

### **Inleiding**

Het bestemmingsplan "Merlettenhof gemeente Cuijk" voorziet in de bouw van 20 woningen. Voor de te projecteren woningen geldt ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder een voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Artikel 83 biedt de mogelijkheid om een hogere grenswaarde vast te stellen.

### **Akoestisch onderzoek**

In verband hiermee is onderzoek verricht naar de geluidbelasting op de gevels van de nieuw te bouwen woningen (akoestisch onderzoek van RMB "75030454\_RAP\_071029" dd 5 november 2007 en Aanvullend akoestisch onderzoek Merlettenhof van Pouderoyen compagnons, dd. 04-03-2009). Gebleken is dat de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in artikel 82 van de Wet geluidhinder wordt overschreden bij alle 20 woningen. Gelet op de specifieke omstandigheden wordt een maximale geluidsbelasting van 51 dB(A) op de gevel aanvaardbaar geacht.

### **Overwegingen**

Het plan voorziet niet in het realiseren van een geluidwal of geluidsscherm. Stedenbouwkundig is een dergelijke voorziening niet in te passen

Het treffen van maatregelen aan de weg of het wegdek zelf liggen niet binnen afzienbare termijn in onze planning. Met een geluidsreducerend wegdek kan het geluidsniveau worden gereduceerd. Gelet op de kosten voor het aanpassen van het wegdek en de geringe mate waarin de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is deze maatregel in alle redelijkheid niet uitvoerbaar.

Tenslotte wordt opgemerkt dat gelet op de situering van de woning tot de weg altijd minimaal 1 gevel kan worden aangemerkt als geluidsluwe gevel.

### **Procedure**

In het kader van deze procedure zijn geen bedenkingen ingebracht.

---

Burgemeester en Wethouder van Cuijk

Gelet op de Wet geluidhinder, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen;

## **Besluiten:**

1. als hogere grenswaarden voor het plan "Merlettenhof gemeente Cuijk" de waarde van maximaal:

ten gevolge van de Beersebaan (20 woningen)

Adres te Cuijk	Aantal woningen waarop waarde betrekking heeft	Waarneemhoogte	Verzochte hogere waarde	Opmerkingen
Beersebaan 1	1	4,50 m	51 dB	
Beersebaan 2	1	4,50 en 1,50 m	50 dB	
Beersebaan 3	1	4,50 m	49 dB	
Beersebaan 4	1	4,50 m	49 dB	
Beersebaan 5	1	4,50 m	49 dB	

Adres te Cuijk	Aantal woningen waarop waarde betrekking heeft	Waarneemhoogte	Verzochte hogere waarde	Opmerkingen
Beersebaan 6	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 7	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 8	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 9	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 10	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 11	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 12	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 13	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 14	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 15	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 16	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 17	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 18	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 19	1	4,50 m	50 dB	
Beersebaan 20	1	4,50 m	50 dB	

Voor de situering van de waarneempunten wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek.

Cuijk, 21 april 2009

Burgemeester en wethouders van Cuijk,

P.M. van de Koolwijk  
secretaris

L.M. Schoots  
burgemeester